

Rag. Renzo Del Rosso

Massa e Cozzile, li 08 aprile 2020

Circolare n°23

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

La gestione dei contratti di locazione commerciale ai tempi del Covid-19

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo offrirle uno strumento di valutazione delle possibili soluzioni per ottimizzare la gestione dei contratti di locazione commerciale, tipologia particolarmente colpita dalla crisi attuale, anche da un punto di vista della riduzione degli oneri tributari in capo ad inquilini e locatori.

L'analisi sarà incentrata sia sulle disposizioni civilistiche che sulle misure introdotte dal Dl Cura Italia, anche alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la recente Circolare n. 8/E del 03.04.2020.

Come gestire gli impatti della crisi nei contratti di locazione commerciale

La durata incerta di una crisi che dovrebbe portare il conduttore ed il locatore a ripensare ai termini del contratto originariamente pattuiti in tempi "insospettabili".



Ragioniere Tributario qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso



OSSERVA - se in una prima fase di emergenza sanitaria, in cui la diffusione degli effetti - in termini temporali e geografici- non erano ancora ipotizzabili, si è cercato di trovare in prima battuta un accordo per rinviare o sospendere il canone del mese di marzo, bisogna ora capire come far fronte ai mesi successivi in cui la crisi continuerà ad impattare. In particolare, il conduttore dovrà valutare se possa risultare più conveniente **sospendere** il pagamento canone oppure **corrisponderlo**, ferma restando la possibilità, nei casi di crisi irreversibile, di **risolvere** definitivamente il contratto.

In caso di **indisponibilità** della liquidità sufficiente per pagare il canone, il conduttore potrà avvalersi

Di una **proroga** per

- impossibilità temporanea di adempiere alla prestazione (art. 1256 del c.c.)
- ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento (art. 91 del DL Cura Italia)
- per nuovi accordi sopraggiunti tra le parti

- chiedere la **risoluzione anticipata** del contratto (art. 1467 del c.c.) considerando come giusta causa la sopraggiunta eccessiva onerosità del canone; in tal caso, il locatore può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.



OSSERVA - la proroga per ritardi o inadempimenti prevista dal Cura Italia è applicabile fino al 13 aprile 2020 (o fino alla diversa e successiva data che verrà fissata per il termine del *lockdown*). In ogni caso, trattasi di procedure da attivare in via giudiziale e il cui esito risulta quindi incerto.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso

Diverso è il caso in cui il conduttore avesse la **liquidità sufficiente** per continuare ad adempiere alla propria obbligazione. In tal caso egli potrà

corrispondere il canone pattuito da contratto in modo tale da **recuperare il 60%** dell'ammontare tramite il meccanismo del credito d'imposta per negozi e botteghe (art. 65 del DL Cura Italia).



Come dall'Agenzia delle Entrate con circolare 8/E del 03.04.2020, ai fini della maturazione del credito in esame, è necessario che sia avvenuto l'effettivo **esborso finanziario** del canone da parte del conduttore. Sicché, in caso di accordo assunto in via ufficiosa circa la postergazione del pagamento del canone, il conduttore che non abbia corrisposto le somme dovute al locatore, non maturerebbe alcun credito d'imposta.

Valutazioni di convenienza fiscale

Sotto il profilo fiscale, ai sensi del D.p.r. 917/1986, i **canoni di locazione** stabiliti da contratto rappresentano un **reddito tassabile** per il *locatore* e, a determinate condizioni, un **onere deducibile** per il *conduttore* che eserciti attività di impresa.

Posto che per il conduttore il canone è deducibile secondo il **principio di competenza**, quindi indipendentemente dall'effettivo pagamento

la medesima regola trova simmetrica applicazione in capo al locatore, sia persona fisica che giuridica, il quale tasserà i canoni pattuiti da contratto e così come risultanti dal **modello RLI** trasmesso telematicamente per la registrazione.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso

In caso di **morosità del conduttore**, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la predetta regola si applica fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto (Circ. 21.5.2014 n. 11, § 1.3). Pertanto, fino a quel momento, indipendentemente dall'effettivo pagamento da parte del conduttore, i canoni tassati in capo al locatore sono sempre quelli previsti dal contratto.



OSSERVA – in assenza di diversi e nuovi accordi tra le parti, il locatore dovrà tassare i canoni maturati secondo quanto previsto dal contratto, in quanto si prescinde da qualsiasi forma di "sospensione" e di mancato pagamento, anche parziale.



Esempio:

Se il contratto di locazione prevede un canone mensile di 1.000 euro, pari a **12.000** euro per l'anno 2020, e a partire dal mese di marzo il conduttore non dovesse più riuscire ad effettuare il pagamento dei canoni (marzo-dicembre), l'importo che il locatore dovrà dichiarare – e, quindi, tassare – per l'anno 2020 sarà comunque pari a 12.000 (nel caso di locatore persona fisica, tale importo dovrà essere esposto nel **quadro RB** del modello Redditi PF 2021)

Modifiche dei contratti in essere

In assenza di nuove e più ampie disposizioni, appare dunque ragionevole ritenere che l'unica misura più efficace per far fronte ad un momento di straordinaria crisi sia quello dell'**accordo tra inquilino e locatore** nel rimodulare la misura del canone precedentemente pattuito.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso

Se si riuscisse, infatti, a concordare un importo più basso, che tenga conto delle difficoltà del conduttore, vi sarebbe un **doppio beneficio**:

dal lato del *locatore*, il quale nella dichiarazione dei redditi per l'anno 2020 andrebbe a **tassare il nuovo canone concordato**: a tal fine, chiaramente sarà necessario rendere imponibile l'importo risultante dal "vecchio" contratto fino alla data dell'accordo sopraggiunto e quello risultante dal nuovo accordo a partire dalla predetta data fino alla fine dell'esercizio;

dal punto di vista del *conduttore*, se è vero che ne scaturirebbe un minor costo deducibile, di contro bisogna considerare che egli potrà beneficiare del **credito d'imposta del 60%** in quanto sarà in grado di sostenere l'esborso finanziario del minor importo accordato.



Esempio:

Se il contratto iniziale prevedeva un canone mensile di 1.000 euro, pari a 12.000 euro per l'anno 2020, e le parti si accordano per una riduzione del canone da 1.000 a 700 euro a partire dal mese di aprile, l'importo da tassare in capo al locatore per l'anno 2020 sarà pari a **9.300** euro, dato dalla somma di:

- 1.000 euro per i mesi di gennaio, febbraio e marzo;
- 700 euro per i successivi nove mesi, da aprile a dicembre.

L'importo di 9.300 - oltre ad essere quello indicato nel **quadro RB** del modello Redditi PF 2021 nel caso di locatore persona fisica - sarà lo stesso che dovrà essere indicato quale nuovo "canone annuo" nella comunicazione da trasmettere all'Agenzia delle Entrate tramite modello 69 per la registrazione dell'accordo.

Nell'esempio proposto, quindi, l'importo del canone dovuto le annualità successive e fino alla scadenza del contratto sarà invece pari a 8.400 (700 euro per dodici mensilità).



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso



OSSERVA – in considerazione delle limitazioni alla circolazione di persone imposte dai provvedimenti restrittivi attualmente in vigore, la modifica del vecchio contratto di locazione può avvenire anche mediante **corrispondenza email** e i nuovi termini dovranno essere comunicati all’Agenzia delle Entrate con **Modello 69** in cui dovranno essere riportati gli estremi del contratto di locazione originario (come risultanti dalla ricevuta RLI). Il modello, insieme al nuovo accordo, dovrà essere inviato all’Ufficio territoriale presso cui il contratto era stato registrato.



NOTA BENE - Per la registrazione del nuovo accordo è prevista l’**esenzione** dalle imposte di **registro** e di **bollo**.

Come sopra detto, in caso di mancato accordo o in previsione di non riuscire più ad adempiere alla propria obbligazione, rimane ferma la possibilità di richiedere la **risoluzione** definitiva del contratto prima della scadenza. Da un punto di vista fiscale, in questo caso a beneficiarne sarà il locatore, che tasserà i soli canoni dovuti fino alla data della risoluzione.



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso

Fac-simile: SCRITTURA PRIVATA per la riduzione del canone di locazione

SCRITTURA PRIVATA PER LA RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il sottoscritto, Signor, nato a, il, e residente a in Via, Codice Fiscale

il locatore

Il sottoscritto, Signor, nato a, il, e residente a in Via, Codice Fiscale, in qualità di titolare/rappresentante legale della ditta/società, codice fiscale e partita IVA con sede legale in

il conduttore

Mediante la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge

CONVENGONO QUANTO SEGUE

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data e registrato presso l'ufficio di dell'Agenzia delle Entrate, in data, alla serie

a decorrere dalla data il canone di locazione sarà ridotto da Euro a Euro annui.

Come già previsto dal contratto originario, il pagamento dei canoni da parte del conduttore dovrà essere effettuato in rate mensili anticipate ricalcolate, a seguito del presente accordo in un importo pari a Euro ciascuna.

La presente scrittura privata non costituisce novazione contrattuale, rinviando per tutte le restanti pattuizioni a quanto regolato dal contratto originario, che pertanto resta valido in tutte



Ragioniere Tributario qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>



Rag. Renzo Del Rosso

le sue parti.

Luogo, data

Il Locatore

Il Conduttore

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍



Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Certificato a norma UNI 11511:2013 - Registrazione n°576 FAC Certifica
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

