

CIRCOLARE STUDIO DE SENSI N. 3/2020

GESTIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALI ai tempi COVID 19 -
IMPATTO DELLA CRISI

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”.



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.

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.

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.

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 ed 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).



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.

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 le sue parti.

Luogo, data

Il Locatore

Il Conduttore

Dott. Giampietro M. Teodori