

Appunti su locazioni

Proroga registrazioni di contratti di affitto e riduzioni di canone

Il Sole 24Ore 06.04.2020 p. 14

- Il termine per registrare contratti di locazione o accordi di rinegoziazione beneficia della proroga a fine giugno 2020.
- Al contrario il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale è escluso dalla sfera operativa dell'art. 62 D.L. 18/2020.
- La conferma giunge dalla circolare n. 8/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate del 03.04.2020.
- La circolare afferma, però, che se il contribuente non si avvale di tutto il maggior termine previsto per legge, ma procede alla registrazione durante il periodo di moratoria, deve anticipare il momento di pagamento dell'imposta alla data in cui esegue la registrazione.
- Per i contribuenti in difficoltà economica provocata dall'epidemia dovrebbe comunque essere invocabile la causa di forza maggiore come circostanza di non punibilità, anche se la circolare prevede che la sussistenza della causa di forza maggiore è demandata ad un esame caso per caso da svolgersi da parte dei singoli uffici provinciali.
- La registrazione di accordi di riduzione del canone è facoltativa (anche se consigliabile) ed è esente da bollo e registro. La registrazione deve avvenire con il modello 69 – solo cartaceo ma inviabile anche via Pec – entro 20 giorni dalla stipula. E' possibile ritenere che anche questo adempimento fruisca della proroga a fine giugno.
- Sul piano contrattuale, l'iniziativa di una ricontrattazione delle condizioni dell'affitto spetta al conduttore, essendo il primo interessato a trovare soluzioni che possano soddisfare le sue mutate esigenze. Pertanto è consigliabile contattare il locatore per trovare insieme una soluzione. E' escluso, infatti, che il conduttore possa sospendere in autonomia il pagamento dei canoni di locazione in quanto si tratterebbe di una decisione arbitraria, che giustificerebbe azioni risolutive da parte del locatore.
- Appare ragionevole chiedere una proroga della scadenza del pagamento, senza addebito di interessi o di altre penalità, supportata dall'art. 1256 del Codice civile, trattandosi di impossibilità temporanea della prestazione dovuta a obiettivi impedimenti, che esonera il debitore da ogni responsabilità sino a quando cesserà l'impedimento. Le parti possono quindi concordare una proroga solo per un determinato periodo, decorso il quale verrà eseguito il versamento del dovuto.
- In alternativa, il conduttore può richiedere la riduzione del canone per tutto il periodo in cui resteranno in vigore le limitazioni imposte all'apertura degli esercizi pubblici.
- Considerato, però, che le conseguenze economiche si protrarranno anche oltre la fine dell'emergenza sanitaria, è ragionevole pensare che i canoni precedenti non siano più sostenibili e quindi si potrebbe discutere in merito alla definitiva riduzione del corrispettivo della locazione: fino alla scadenza legale del contratto in corso, o con la stipula di un nuovo contratto. Anche questa richiesta ha fondamento nell'art.1467 del Codice civile, che prevede la possibilità di domandare la risoluzione del contratto qualora fosse divenuto troppo oneroso per eventi straordinari e imprevedibili.
- Rimane il problema degli immobili residenziali per i quali non si può facilmente scegliere di risolvere il contratto: o si ristabilisce consensualmente tra le parti l'equilibrio contrattuale o saranno indispensabili altri provvedimenti governativi.