

Emergenza covid-19 e locazioni commerciali: brevi note operative.

A cura di Pasquale Ristorato.

(Commercialista in Napoli Nord e Componente Consiglio direttivo ANC Napoli Nord)

Tema spinoso dei prossimi giorni sarà costituito dalle problematiche legate alle locazioni, in particolare le c.d. locazioni commerciali, in quanto molti soggetti si troveranno nella condizione di dover corrispondere il canone locativo nonostante la chiusura forzata dell'attività disposta nei loro confronti dal Governo per fronteggiare il rischio epidemiologico da COVID-19.

Al riguardo, tra le diverse misure messe in campo del Governo per mitigare i danni derivanti dall'adozione delle misure restrittive, si segnala quanto è stato previsto proprio per le locazioni di carattere commerciale dal Decreto Legge n° 18 del 17 Marzo 2020 (c.d. "Cura Italia"). Quest'ultimo, all'**art. 65**, ha disposto un **credito di imposta pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di Marzo** e per i soli locali classificati con categoria catastale C1, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi.

Il credito d'imposta, ai sensi di quanto previsto al comma due del citato articolo, non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 marzo 2020, ovvero quelle che non hanno subito i più rigorosi provvedimenti restrittivi di sospensione dell'attività.

Risultano escluse dall'agevolazione, inoltre, le botteghe artigianali, le quali hanno categoria catastale C3, gli uffici che hanno categoria catastale A10, i depositi, classificati con categoria C2 ed i capannoni, classificati con categoria D.

Sotto l'aspetto soggettivo possono usufruire del credito d'imposta solo i soggetti che esercitano un'attività di impresa. Sono esclusi tutti gli altri soggetti. A titolo esemplificativo, dunque, sono attualmente esclusi dall'agevolazione i professionisti che svolgono l'attività professionale in immobili di categoria C1.

Sono altresì esclusi, come già detto, i soggetti che svolgono le attività di cui agli allegati 1 e 2 del DPCM dell'11 Marzo 2020, in quanto non avrebbero subito provvedimenti restrittivi di sospensione dell'attività.

A tal proposito una questione che merita un breve approfondimento è legata alla fruizione o meno del credito d'imposta per quei soggetti che svolgono più attività, delle quali alcune non consentite ed altre consentite ed elencate proprio negli allegati 1 e 2 prima menzionati. Un esempio può meglio chiarire il concetto.

Un soggetto ha come attività principale il commercio al dettaglio di articoli di cartoleria e per uffici, il cui codice ateco è 47.62.20, e come attività secondaria il commercio al dettaglio di articoli di profumeria, prodotti per la toletta e per l'igiene personale, codice ateco 47.75.10.

Tale soggetto, adeguandosi alle previsioni normative, ha continuato ad esercitare la sola attività di vendita di prodotti per l'igiene personale, sospendendo l'altra. Come noto, solo la prima attività ha subito restrizioni dal provvedimento normativo. Orbene, la domanda nasce spontanea: tale soggetto può o non può usufruire del credito di imposta? Per fornire una risposta bisogna partire dalla *ratio* della norma, nata per venire incontro a chi abbia subito una tangibile limitazione della propria attività dai provvedimenti governativi. In tale ottica del resto va letto quanto disposto dal comma 2 dell'articolo 65. Il soggetto, pertanto, potrà usufruire del credito di imposta solo nel caso in cui abbia sospeso entrambe le attività, in virtù della limitazione imposta per la sua attività principale; se invece avrà continuato l'attività, limitatamente alla sola parte consentita, non potrà usufruire della detta agevolazione.

Da un punto di vista operativo il credito è utilizzabile dalla data dello scorso 25 Marzo solo in compensazione ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/1997.

Il credito non va richiesto con istanza, ma è direttamente fruibile nel modello F24 indicando nella sezione erario il codice tributo "6914", nel campo "anno di riferimento" l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta, nel formato "AAAA" (es.: 2020) ed indicando nella colonna "importi a credito compensati" l'importo corrispondente al 60% del canone, ovvero, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, riportando il relativo importo nella colonna "importi a debito versati".

Tali indicazioni sono state fornite dall’Agenzia delle Entrate con risoluzione 13 del 20 marzo 2020. Esemplificativamente:

CREDITO D’IMPOSTA CANONI DI LOCAZIONE BOTTEGHE E NEGOZI - ART. 65 DECRETO-LEGGE N. 18 DEL 17 MARZO 2020

Sezione modello F24 da compilare: ERARIO

Il codice e’ utilizzabile solo per indicare un importo a credito da compensare ovvero per indicare un importo a debito per ravvedimento operoso
Riferimento Normativo: DL 18 del 17/03/2020 Art. 65

ESEMPIO 1: importo a credito

I dati proposti nell’esempio sono solo a titolo esemplificativo

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Importo: | 6.000,00 Euro |
| Anno di riconoscimento del credito: | 2020 |

| SEZIONE ERARIO | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------|--|--|---------------------|------|-----------------------------|--|---------------------------------|----------|---------------|
| | codice tributo | | rateazione/regionale/ prov./mese nif. | | anno di riferimento | | importi a debito versati | | importi a credito compensati | | SALDO (A - B) |
| | (1) | 6914 | (2) | | (3) | 2020 | (4) | | (5) | 6.000,00 | |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI E INTERESSI | | | | | | | | | | | |

Per la fruizione del credito sarebbe opportuno, per quanto possibile, effettuare il pagamento del canone di locazione mediante sistemi tracciati, considerato che nella relazione ministeriale allegata al decreto si faceva cenno di ciò. Ad onor del vero, tuttavia, tale previsione non è stata espressamente riportata nella norma e, quindi, potrebbe essere sufficiente anche la semplice ricevuta di attestazione del pagamento da parte del locatore.

Appare utile, tuttavia, rappresentare che sul punto si è espressa l’Agenzia delle Entrate con propria interpretazione, esposta nella circolare n° 8/E del 3 Aprile 2020. Secondo l’Ufficio, infatti, *“ancorché la disposizione si riferisca, genericamente, al 60 per cento dell’ammontare del canone di locazione, la stessa ha la finalità di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone, sicché in coerenza con tale finalità il predetto credito maturerà a seguito dell’venuto pagamento del canone medesimo”*.

Alcune brevi riflessioni, infine, circa i risvolti contrattuali dei rapporti locatizi in essere.

In merito nulla è stato previsto e disciplinato. I canoni di locazione, pertanto, laddove nulla sia stato disciplinato contrattualmente, sono dovuti e da corrisponderci. Alcune domande, tuttavia, vengono frequentemente poste circa la possibilità di sospendere il pagamento del canone o circa la possibilità di una sua riduzione. Quali sono le strade che la Legge consente di percorrere? Come poter ovviare lì dove il legislatore è sembrato essere carente?

Vari possono essere i tentativi di risoluzione della problematica. In questa sede si analizzeranno esclusivamente quelle soluzioni che prevedono il pieno accordo tra locatore e conduttore, che si possono riportare sinteticamente nei seguenti punti.

1. Le parti potranno prevedere una sospensione dei canoni di locazione legata all’emergenza sanitaria ed al provvedimento di sospensione.

In tal caso il conduttore dovrà richiedere la sospensione dei canoni di locazione al locatore mediante una comunicazione scritta nella quale si farà riferimento al grave disagio economico-finanziario derivante dal periodo di emergenza da Covid-19.

È consigliabile, in tal caso, stabilire le modalità future con cui si vorrà far fronte al quantum dovuto (pagamento in un’unica soluzione a 6 mesi, pagamento rateale a 6 mesi partendo dal mese di . . . , ecc.).

La richiesta dovrà essere inviata a mezzo pec su pec o mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Eventualmente il locatore accetti la sospensione del canone di locazione è opportuno che ne dia riscontro per iscritto mediante l’invio di una pec o di una raccomandata con ricevuta di ritorno al locatore.

Non è fatto obbligo di registrazione di tale accordo.

In tal caso, aderendo all'interpretazione della circolare AdE n°8/E, poc'anzi richiamata, il credito di imposta sarebbe fruibile all'atto del pagamento del canone di locazione.

Un inciso sugli aspetti fiscali riscontrabili dal lato del locatore soggetto privato: ai sensi dell'art. 26 del T.U.I.R. il locatore dovrà tenerne conto ai fini del reddito e del versamento delle imposte.

2. Le parti potranno prevedere una riduzione del canone pattuito.

In tal caso il conduttore dovrà richiedere una riduzione del canone annuo di locazione al locatore in virtù delle circostanze di forza maggiore determinate dal periodo di emergenza da Covid-19 e dalle restrizioni governative. All'atto di accettazione da parte del locatore sarà opportuno redigere un accordo che preveda la modifica della clausola relativa al canone; tale accordo dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti, utilizzando ovviamente i canali telematici.

La risoluzione n. 60/E del 28 Giugno 2010, emessa appunto in relazione ad un interpello per una modifica della clausola del canone di locazione, ha sancito che *“non rientra nelle fattispecie contemplate dall'articolo 17 del TUR in quanto non concretizza un'ipotesi di cessione, risoluzione o proroga dell'originario contratto di locazione, né nella previsione dettata dall'articolo 19 che impone di assoggettare a registrazione qualsiasi evento successivo alla registrazione che dia luogo ad una ulteriore liquidazione dell'imposta”*. In altre parole non sussiste l'obbligo di registrazione dell'atto stesso.

La mancata registrazione, dunque, sotto l'aspetto giuridico, non comporta nullità della clausola.

La registrazione, allora, potrà servire a due ordini di ragioni:

- a) a dare più peso all'elemento probatorio in caso di contenzioso tra le parti. Basti ricordare che l'art. 2704 del codice civile afferma che la registrazione degli atti ne fornisce data certa;
- b) a dare riprova all'Agenzia delle Entrate che il minor canone dichiarato ai fini redditali non è dovuto ad errori o omissioni nella redazione della dichiarazione dei redditi.

A proposito della registrazione è bene far presente che con il c.d. Decreto Sblocca Italia (d.l. n. 133/2014, conv. in legge n. 164/2014) *«la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo»*. Nulla deve essere, dunque, pagato. L'accordo tra le parti può essere, pertanto, registrato presso l'ufficio territoriale in cui è stato registrato il contratto di locazione utilizzando il modello 69.

Essendo questo un atto non soggetto ad obbligo di registrazione può essere a tal fine presentato al preposto Ufficio anche dopo i 30 giorni canonici previsti per i contratti di locazione, ma, a richiamo dell'art. 2704, la data certa si avrebbe solo all'atto della registrazione, diminuendo, eventualmente, il peso probatorio in un eventuale contenzioso tra le parti.

Tale registrazione non può avvenire mediante i canali telematici degli intermediari.

A tal riguardo è possibile richiedere la registrazione, in questa fase di emergenza, o mediante l'invio di una pec o di una raccomandata A/R. In entrambi i casi i documenti da inviare sono:

- a) accordo di riduzione sottoscritto tra le parti, dal quale si evince il numero del contratto e/o i riferimenti di registrazione, il numero della clausola modificata e in quale parte si evidenzia la modifica oltre naturalmente ai dati anagrafici del locatore/i e del conduttore;
- b) il modello 69 debitamente compilato e sottoscritto;
- c) nel caso di invio via pec una dichiarazione sostitutiva nella quale si evidenzia la conformità all'originale e il possesso dello stesso;
- d) documento di riconoscimento di chi provvede all'invio e, dunque, alla sottoscrizione del modello 69;
- e) se l'invio avviene con pec di soggetto differente rispetto alle parti è opportuno anche compilare il campo delega del modello 69 ed aggiungere il documento di riconoscimento in copia del delegato.

Appena sarà passata l'emergenza si consegnerà l'originale a mano all'ufficio.

La riduzione del canone di locazione, comporterà, naturalmente, anche una riduzione del credito di imposta riconosciuto dall'art. 65 su richiamato. Chi avesse già usufruito del credito dovrà restituire la parte in eccedenza utilizzando lo stesso codice tributo 6914, ma questa volta nella sezione a debito e calcolando l'opportuno ravvedimento operoso.

3. **È possibile, infine, che il conduttore richieda al locatore la modifica della clausola del contratto relativa al deposito cauzionale, ovvero nell'espressione di volontà di riduzione del deposito cauzionale previsto, per ottenerne una restituzione totale o parziale.**

Con la restituzione del deposito si potrebbe ottenere così una liquidità per affrontare il pagamento del canone del mese di Marzo e/o di più mesi. In linea di massima non si potrà procedere alla compensazione dei canoni correnti con quelli a deposito in quanto è vietata la compensazione tra essi.

Tale richiesta deve essere presentata sotto forma scritta al locatore o per via pec o mediante raccomandata A/R. All'accettazione si stipulerà un accordo di modificazione della clausola relativa al deposito cauzionale, prevedendo che lo stesso si è ridotto nella misura pari all'importo "x" per un numero "n" di rate a deposito. Il locatore, a questo punto, dovrà provvedere alla restituzione mediante sistemi tracciati della parte di deposito cauzionale ridotto.

Il conduttore provvederà, così, al pagamento del canone corrente mediante un sistema tracciato (es. bonifico bancario).

Stesso ragionamento fatto per la modifica della clausola relativa al canone di locazione pattuito, si può fare per la modifica di questa clausola con la sola differenza che in questo caso andrà versata l'imposta di registro, nella misura fissa di 67 euro e il bollo virtuale di euro 16 per ogni copia. Ciò in virtù del fatto che il c.d. Decreto Sblocca Italia (d.l. n. 133/2014, conv. in legge n. 164/2014) prevede l'esenzione dall'imposta di registro e bolli esclusivamente nel caso di riduzione del canone.

Ai fini della registrazione ci si riporta a quanto già esposto in precedenza al punto 2 (Si ricorda di allegare in aggiunta il versamento).

In questo caso il credito di imposta non sarebbe intaccato.

Si segnala, infine, che la Regione Campania ha recentemente annunciato un possibile stanziamento in favore delle locazioni ad uso abitativo ad oggi, tuttavia, non ancora pienamente regolamentato.

Dott. Pasquale Ristorato.