

29 Aprile 2014

Locazione e riduzione del canone: no al nuovo contratto

Il caso - Ho locato il mio immobile e attualmente, nello stesso, è esercitata attività di bar/gelateria.

Purtroppo, negli ultimi tempi, la forte crisi economica ha portato l'imprenditore a richiedermi un abbattimento del canone di locazione, che dovrebbe passare da 1.000 euro mensili a 700 euro.

Volendo venire incontro al conduttore ho deciso di accettare la riduzione del canone, ma vorrei evitare di stipulare un nuovo contratto di locazione commerciale della durata di 6+6 anni.

Posso modificare il canone con un separato accordo? L'accordo in oggetto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate? Quanto deve essere pagato a titolo di imposta di registro?

Avendo appena versato l'imposta di registro per il rinnovo annuale, ho diritto a qualche rimborso?

L'analisi – Purtroppo, è sempre più frequente che gli inquilini chiedano ai proprietari degli immobili una riduzione del canone di locazione e, data la crisi che investe anche il settore immobiliare, i locatori si vedono spesso costretti ad accettare le richieste.

In questo caso, però, non si può parlare di novazione del rapporto contrattuale, in quanto la modifica del canone di locazione rientra, appunto, tra le modificazioni accessorie dell'obbligazione.

Pare confermare tale orientamento anche la Corte di Cassazione, la quale, con la sentenza del 9 aprile 2003, n. 5576 ha chiarito che "[...] le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione [...] la novazione oggettiva del rapporto obbligatorio postula, infatti, il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, ex art. 1230 c.c."

Sarà pertanto sufficiente stipulare tra le parti un accordo, il quale andrà a incidere semplicemente sulla misura del canone, senza portare con sé ulteriori conseguenze, relative, ad esempio, alla durata del contratto.

La registrazione – L'accordo stipulato tra le parti dovrà essere redatto in forma scritta ed è preferibile che sia sottoposto a registrazione.

È inoltre preferibile che il nuovo accordo riporti gli estremi di registrazione del contratto variato.

La registrazione dell'accordo si rende necessaria soprattutto a tutela del locatore che, in caso contrario, si troverebbe a dover versare le imposte sulla base del canone originariamente fissato e ben più alto di quello successivamente previsto.

Così come chiarito dalla Risoluzione n.60/E del 28 giugno 2010, tuttavia, la registrazione non è necessaria, eccezion fatta per l'ipotesi in cui il predetto accordo di riduzione del canone venga formalizzato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Solo per le cessioni, le proroghe e le risoluzioni, è infatti richiesto il versamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, ai sensi dell'articolo 17 del TUR.

Sarà invece sempre necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate eventuali aumenti nel canone di locazione, in quanto dagli stessi segue la liquidazione di una maggiore imposta di registro.

L'imposta da versare - Circa la quantificazione dell'imposta relativa alla registrazione dell'accordo intervenuto, si ricorda che, così come stabilito al punto II) della nota posta in calce all'articolo 5 della Tariffa allegata al TUR, l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di euro 67.

Pertanto, qualora si volesse procedere alla registrazione, l'imposta da versare è pari a euro 67.

Non dovrà essere inoltre dimenticato che la scrittura privata con cui si riduce il canone di locazione è altresì soggetta a imposta di bollo nella misura di euro 16.

Gli effetti sull'imposta di registro già versata – Con riferimento all'imposta di registro già versata, deve essere rilevato come sempre la stessa Risoluzione n.60/E del 2010 abbia chiarito che gli effetti della riduzione del canone sulla determinazione della base imponibile da assoggettare a tassazione, ai fini dell'imposta di registro, decorrono dall'annualità successiva a quella in cui è stata concordata la nuova misura del canone.

Nessun rimborso potrà quindi essere richiesto per l'imposta di registro già versata.