

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



# **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN TEMPO DI COVID: NEGOZIAZIONE DEI CANONI E NUOVE PROCEDURE DI REGISTRAZIONE**

LINEE GUIDA

## **PREMESSE**

La situazione di emergenza sanitaria conseguente alla diffusione del contagio da Covid continua ad avere significative ricadute sui contratti in essere, in particolare su quelli di locazione sia ad uso residenziale sia ad uso diverso. L'aspetto che resta il più rilevante è certamente quello legato all'importo del canone locativo e alle possibili richieste di sospensione, di riduzione o addirittura di esonero da parte del conduttore.

La registrazione di un accordo di riduzione del canone non è obbligatoria per legge ma, come meglio precisato nelle nostre precedenti circolari, consente di dare data certa alla pattuizione e di attestare la diminuzione del reddito da locazione che il proprietario deve dichiarare ai fini delle imposte sui redditi (sia essa IRPEF o cedolare secca).

La Direzione Regionale della Agenzia delle Entrate ha registrato numerose pratiche di riduzione dei canoni, molte di quelle residenziali sono riferite a studenti rientrati forzatamente nei propri Comuni o Paesi di origine, la maggior parte di quelle ad uso diverso sono riferite ad attività che sono state obbligate alla chiusura dai vari provvedimenti di legge.

Anche in virtù della chiusura delle sedi della AdE e della necessità di adottare – ove possibile – gli strumenti telematici per adempiere agli obblighi di registrazione, sono state introdotte alcune semplificazioni procedurali che permettono di evitare la necessità delle parti – o dei soggetti intermediari, quali gli agenti immobiliari – di recarsi fisicamente agli sportelli con le copie cartacee. Per la registrazione viene adottato un nuovo modello RLI per la compilazione del quale vengono fornite qui di seguito alcune istruzioni operative.

Sulla normativa vigente (392/78 e 431/98 oltre al codice civile), sugli obblighi relativi alla registrazione delle pattuizioni successive alla conclusione del contratto, sul concetto di "causa forza maggiore", sulle casistiche più ricorrenti, sui provvedimenti speciali adottati in tempo di COVID e sulle ipotesi di soluzioni conciliative abbiamo già prodotto diversi documenti (Linee Guida) nei mesi di marzo e di aprile scorsi, oltre ai successivi aggiornamenti.

Nei mesi, l'AdE, attraverso circolari e comunicati stampa, ha fornito chiarimenti e istruzioni operative. Tra queste si ricorda quella relativa all'esenzione da imposta di registro e di bollo in caso di rinegoziazione relativa ad un periodo inferiore alla durata del contratto.

Rispetto alla rinegoziazione, si ribadisce che ogni situazione è a sé stante e deve essere valutata con molta attenzione, considerando gli aspetti peculiari di ciascun rapporto contrattuale, gli interessi delle parti alla continuazione di detto rapporto e le mutate condizioni di ciascuna di esse in ragione della pandemia.

## **MODELLO RLI E REGISTRAZIONE TELEMATICA DELLE RINEGOZIAZIONI**

Il **nuovo modello RLI** per la registrazione delle rinegoziazioni dei canoni in via digitale è in vigore dallo scorso luglio (*vedasi nostra Mail Up n. 11 del 7 luglio*) e supera anche il sistema – temporaneamente adottato su indicazioni della stessa AdE – di utilizzo di trasmissione anticipata per tramite di pec o email (procedura che però comportava comunque l'obbligo della consegna dei documenti in originale, in formato cartaceo, non appena possibile).

Dal primo settembre scorso, per la rinegoziazione dei canoni sia al ribasso che al rialzo, è possibile procedere solo per via telematica utilizzando detto nuovo modello RLI (*vedasi nostra Mail Up n. 22 del 16 settembre*).

Sul frontespizio del modello è necessario compilare il campo **"Data stipula"** anche se si tratta di rinegoziazione. Il nuovo codice da indicare per questa tipologia contrattuale è **"8. rinegoziazione del canone"** (casella **"Adempimenti successivi"**).

Nella Sezione I (**"Registrazione rinegoziazione canone"**) è necessario compilare i campi relativi al numero pagine e al numero copie se si tratta di rinegoziazione per aumento del canone o se l'oggetto del contratto è un terreno (codice T per contratti di affitto terreni), sia che si tratti di ribasso che di rialzo del valore da corrispondere.

Il nuovo modello in esame prevede che, nel caso in cui la data della rinegoziazione o di validità del nuovo canone fosse antecedente di più di un anno alla data della richiesta di registrazione, per poter procedere con l'adempimento sarà necessario rivolgersi all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione del contratto di locazione originario. Nel nuovo modello sono state introdotte anche le sezioni riservate all'indicazione:

- ✓ della data di inizio dalla quale deve decorrere il nuovo canone rinegoziato;
- ✓ della data di fine di validità del canone oggetto di rinegoziazione (Nota: nel caso in cui non fosse pattuita una data di scadenza del nuovo canone, è necessario indicare la data di scadenza del contratto);
- ✓ dell'ammontare del canone rinegoziato (importo annuo; in caso di contratto di durata inferiore ad un anno, indicare l'ammontare dell'importo relativo all'intera durata).

Come già detto in precedenza, la rinegoziazione deve riportare tutti gli estremi identificativi del contratto originario (codice ufficio, anno, serie, numero, sottnumero) che, una volta inseriti, dovrebbero produrre automaticamente il dato sulla durata al quale va aggiunto quello dell'importo del canone.

Se la rinegoziazione del canone prevede una riduzione dello stesso, la casella **"Pagamento intera durata"** non va barrata; se la rinegoziazione del canone, invece, viene fatta prevedendo un aumento dello stesso, la casella di cui sopra va barrata solo se le parti avevano precedentemente pattuito di effettuare il pagamento dell'imposta per l'intera durata del contratto; se si tratta di contratto con canoni a scalare o a crescere (cioè diversi per ogni annualità), la casella **"Casi particolari"** deve essere barrata solo se l'imposta di registro è stata assolta per tutte le annualità previste dal contratto.