

Adempimenti 21 Aprile 2020

Affitti, anche gli adempimenti successivi slittano al 30 giugno

di Cristiano Dell'Oste e Luigi Lovecchio

◀ Stampa

In breve

Tutto regolare per la registrazione del contratto e il versamento dell'imposta di registro. Ma gli step successivi beneficiano della sospensione prevista nel dl «cura Italia». Così come il comodato: anche in questo caso registrazione «congelata» fino al 31 maggio come previsto dalle Faq del ministero dell'Economia.

I contratti di locazione richiedono un'attenta «manutenzione fiscale» anche durante l'emergenza coronavirus. Mettiamo a fuoco i punti principali, sulla base della legge e delle indicazioni arrivate dalle Entrate e dal ministero nei giorni scorsi.

Prima registrazione del contratto di locazione

Qui è tutto chiaro: il contratto va registrato entro 30 giorni dalla data di stipula (o dalla data di decorrenza, se anteriore) e i termini che scadono tra l'8 marzo e il 31 maggio sono sospesi [dall'articolo 62 del decreto «cura Italia»](#). Per perfezionare l'adempimento c'è tempo fino al 30 giugno. Insieme alla registrazione è sospeso l'eventuale pagamento (non dovuto per chi opta per la cedolare secca).

Secondo la circolare [8/E/2020](#), chi sceglie comunque di registrare il contratto è tenuto a pagare l'eventuale imposta dovuta. La registrazione va fatta con il modello Rli, utilizzando i servizi telematici (Fisconline ed Entratel) o, per chi possiede fino a 10 immobili, con modalità cartacea. In quest'ultimo caso, la scansione del modello cartaceo può anche essere trasmessa alla direzione provinciale delle Entrate tramite Pec (abilitata alla ricezione di email anche ordinarie) o anche al singolo ufficio territoriale tramite email ordinaria. Resta l'obbligo di consegnare in ufficio due copie cartacee alla fine dell'emergenza.

Pagamento dell'imposta annuale di registro

Secondo l'Agenzia ([circolare 8/E/2020](#)), il versamento dell'imposta annuale di registro non beneficia di alcuna sospensione.

Adempimenti successivi alla registrazione

L'[articolo 3-bis del Dl 34/2019](#) ha abolito qualsiasi obbligo di comunicazione della proroga dei contratti soggetti a cedolare secca, a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente. In precedenza, era previsto che la mancata comunicazione della proroga, tramite il modello Rli, non determinava comunque la revoca dell'opzione per la cedolare, salva l'applicazione della sanzione di 100 euro.

Per effetto della novella del 2019, non è dovuta neppure la sanzione. Il comportamento concludente decisivo allo scopo è rappresentato dal pagamento dell'imposta sostitutiva e dalla compilazione dell'apposito riquadro della dichiarazione. Nulla è detto in ordine all'eventuale rinnovo della raccomandata all'inquilino, relativa alla rinuncia agli aggiornamenti contrattuali. Sarebbe al riguardo ragionevole concludere che, se ai fini fiscali la mancata comunicazione della proroga non determina la revoca dell'opzione, la raccomandata non è necessaria.

Qualora sia stato prorogato un contratto soggetto a imposta di registro, poiché l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la proroga equivale alla stipula di un nuovo contratto ([risposta a interpello 297/2019](#)), ne dovrebbe conseguire che così come la prima registrazione è differita a giugno lo è anche la comunicazione di proroga, con connesso pagamento dell'imposta di registro annuale. Sul punto sarebbe opportuna una conferma ufficiale.

Se in occasione della proroga si intende optare per la cedolare, assumendo che sia corretta la soluzione innanzi esposta, si potrà ugualmente fruire dello slittamento a giugno. Al contrario, se si intende optare per la cedolare in occasione del pagamento dell'imposta di registro annuale, si dovrà rispettare il termine ordinario di trenta giorni dalla scadenza. Tanto, anche in considerazione del fatto che l'opzione, di per sé, non pare qualificabile come un adempimento, cioè un comportamento obbligatorio per legge.

Le medesime considerazioni valgono per la revoca dell'opzione che se coincidente con la comunicazione di proroga beneficerà del differimento a giugno, se invece coincidente con una annualità intermedia di contratto dovrà rispettare la scadenza a

regime.

La risoluzione del contratto, come pure il subentro di un altro locatore, per effetto ad esempio di decesso o cessione di contratto, dovrebbero senz'altro essere differiti a giugno, sia che sia dovuta l'imposta (ad esempio, risoluzione) sia che non lo sia (ad esempio, successione ereditaria).

Scritture private integrative

Gli accordi successivi al contratto di locazione, come ad esempio l'accordo con cui si riduce il canone, non sono citati dalla [circolare 8/E](#).

Ricordiamo che in base alla [risoluzione 60/E /2010](#), la registrazione dell'accordo con cui si riduce il canone non è obbligatoria. È chiaro, però, che è caldamente consigliato portare a conoscenza del Fisco il nuovo canone, per evitare discussioni con i funzionari. Al riguardo, si osserva che, proprio perché non si tratta di un adempimento ma per l'appunto di una facoltà non correlata ad alcun termine decadenziale, a maggior ragione deve potersi far valere l'effetto retroattivo della trasmissione alle Entrate effettuata entro giugno.

Le scritture aggiuntive vanno registrate con il modello 69, che non prevede procedura telematica ma può essere inviato via email alle Entrate con le stesse modalità indicate per il modello Rli cartaceo. In virtù al decreto sblocca Italia (Dl 133/2014) gli accordi con cui si riduce il canone sono esenti da imposta di registro e di bollo.

Registrazione del contratto di comodato

Anche il comodato beneficia della sospensione dei termini di registrazione tra l'8 marzo e il 31 maggio, come chiarito dalle [Faq](#) sul sito del ministero dell'Economia.

Ricordiamo che, dal punto di vista civilistico, il contratto di comodato è valido anche se è solo verbale. Va registrato quando viene messo per iscritto o quando viene enunciato in atti soggetti a obbligo di registrazione. Fa eccezione il comodato tra parenti in linea retta entro il primo grado per il quale si voglia beneficiare della riduzione a metà dell'Imu, ai sensi [dell'articolo 1, comma 747, legge n. 160/2019](#). In tale eventualità, infatti, il contratto deve sempre essere registrato, anche se verbale. La registrazione, normalmente, deve avvenire entro 20 giorni dalla data indicata nel contratto e costa 200 euro di imposta di registro (oltre il bollo, 16 euro ogni 4 facciate da 25 righe). Va usato il modello 69, ancora con le modalità indicate in precedenza. Anche per il comodato dovrebbe valere il principio dettato dall'Agenzia per la locazione: chi sceglie di registrarlo rinunciando alla sospensione, è comunque tenuto al versamento.