Locazione e canone ai tempi del Covid

locazione-riduzione-canone-1-4397b091

Il periodo di pandemia che stiamo vivendo ha messo in discussione l'esistenza di molte attività commerciali per la chiusura forzata e il conseguente calo dei fatturati. Molti operatori commerciali si sono visti costretti a ripensare il loro business partendo dalla revisione dei costi che purtroppo sono certi, mentre non lo sono i ricavi. Uno dei costi fissi più importanti è sicuramente la locazione. Nel silenzio della norma gli operatori cercano di districarsi tra le pieghe del codice civile e il buon senso che spesso porta alla riduzione del canone.

PROBLEMATICHE PRATICHE

Sotto l'aspetto pratico, partendo dal lato dei proprietari, poiché i redditi da locazione sono tassati per competenza ossia a prescindere dalla percezione o meno dei canoni, si ha che i proprietari saranno restii a dichiarare canoni non incassati a causa della crisi di liquidità dei conduttori. Il legislatore purtroppo non ha concesso soluzioni alternative o di maggior favore. Dal canto loro, i conduttori, dovendo rivedere la politica di bilancio tenderanno a chiedere riduzioni di canone o l'allungamento/rateazione dei pagamenti con l'obiettivo di utilizzare la liquidità rimanente per il proprio sostentamento o per pagare fornitori strategici; dipendenti, etc. Il legislatore per i conduttori di immobili di categoria C/1 (incluse pertinenze) ha concesso un credito di imposta del 60% del canone pagato (spese condominiali incluse se forfettizzate) e solo per le attività sospese dal DPCM dell'11 marzo 2020 (tra cui bar e ristoranti).

QUALI GLI STRUMENTI PER GLI OPERATORI

Seguono di seguito alcune indicazioni di massima su quanto è consentito o meno dalla norma.

Vietata la sospensione del canone se non prevista espressamente

Intanto diciamo che ad oggi non è previsto nella normativa un diritto alla sospensione dei canoni di locazione: occorre esaminare ogni singolo contratto e controllare se vi siano specifiche clausole che dispongano la sospensione applicabile:

? in caso di situazioni di emergenza o di causa di forza maggiore;

? in caso di mancato godimento del bene o sospensione dell'attività esercitata nell'immobile per causa

non imputabile al conduttore.

Altre soluzioni

Nelle pieghe del codice civile in ordine all'impossibilita sopravvenuta è possibile invocare gli articoli:

? 1256 c.c. per il quale l'obbligazione si estingue quando per causa non imputabile al debitore la prestazione diventa definitivamente impossibile; mentre se è solo temporanea il debitore finchè essa perdura, non sarà ritenuto responsabile del ritardo nell'adempimento. **Quindi per il conduttore è esclusa la responsabilità nel ritardo del pagamento del canone e potrebbe chiedere una proroga nell'impossibilità temporanea ad adempiere.**

? 1464 c.c. per il quale quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può recedere dal contratto qualora non abbia un interesse all'adempimento. **Il conduttore quindi potrebbe richiedere al locatore la riduzione del canone di locazione.**

? 1467 c.c. per il quale è possibile domandare la risoluzione del contratto per la parte la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili. **Quindi il conduttore potrebbe domandare la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità.**

LA RIDUZIONE DEL CANONE COME PRATICA DI BUON SENSO

Da quanto innanzi, ed escludendo come estrema ratio il recesso del conduttore che comporta comunque un preavviso di sei mesi qualora ricorrano gravi motivi che rendono gravosa la prosecuzione del rapporto, le parti possono trovare una soluzione di buon senso che preveda la riduzione del canone di locazione con una rinegoziazione dei termini e delle condizioni del contratto già pattuiti.

ASPETTI FISCALI GENERALI E MODALITÀ PRATICHE

La registrazione della riduzione del canone non è obbligatoria ma può essere utile soprattutto al locatore per dare certezza della riduzione del canone soggetto poi a dichiarazione.

La registrazione data la restrizione all'accesso presso gli Uffici Fiscali causa covid, può essere effettuata via pec o email all'Ufficio presso il quale era stato registrato il contratto, allegando:

? la scansione dell'accordo di riduzione;

? il modello 69 compilato e sottoscritto;

? la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di essere in possesso degli originali (e l'impegno a depositarli in ufficio una volta terminato il periodo emergenziale);

? la copia del documento di identità del richiedente. Lo stesso deve inoltre specificare che la registrazione è esente da imposte di registro e di bollo. Verificata la correttezza della documentazione,

l’ufficio effettuerà la registrazione e ne comunicherà gli estremi all’interessato, che avrà avuto cura di indicare i suoi riferimenti per essere contattato.



*Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a: **info@studiowpugliese.it** che*

verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile. Chi volesse inviare le domande autorizza MIXER a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria.

tel. 02/36755000 / fax 02/83428751
info@studiowpugliese.it