

IMPOSTE INDIRETTE

La registrazione del contratto di locazione tra sospensione e riduzione

di Clara Pollet, Simone Dimitri

DIGITAL

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE ALLA LUCE DELLE PROBLEMATICHE DEL COVID 19 – SOLUZIONI, RISCHI E CRITICITÀ

[Scopri di più >](#)

Tra gli adempimenti tributari sospesi dal Decreto Cura Italia ([articolo 62 D.L. 18/2020](#)) che scadono nel periodo compreso **tra l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020**, rientra anche l'assolvimento dell'obbligo di **registrazione in termine fisso**, previsto dall'[articolo 5 D.P.R. 131/1986](#), per le locazioni e affitti di beni immobili. La **sospensione rileva a prescindere** dalla circostanza che la registrazione degli atti pubblici, delle scritture private autenticate e di quelle prive dell'autentica avvenga in **forma cartacea** o secondo **modalità telematiche**.

Se il termine per effettuare la registrazione di un contratto di locazione cade tra le date indicate, il contribuente può beneficiare della sospensione dei termini, con diritto di **effettuare l'adempimento entro il 30 giugno 2020**.

Dato che, in base all'[articolo 16 D.P.R. 131/1986](#) la **liquidazione dell'imposta da parte dell'Ufficio è subordinata alla richiesta di registrazione**, se il contribuente si avvale della sospensione e non richiede la registrazione, non si determina neanche il correlato obbligo di versamento.

Coerentemente, deve ritenersi che, se il contribuente si avvale della sospensione anche per la registrazione dei contratti di locazione di immobili, non sia tenuto al relativo versamento dell'imposta. Se il contribuente, nonostante il beneficio della sospensione, **chiede la registrazione dei contratti resta dovuto il relativo versamento dell'imposta**. Il contribuente è tenuto altresì a effettuare i versamenti delle rate successive dell'imposta di registro dovuta per i contratti di locazione già registrati ([circolare 8/E/2020, paragrafo 1.21](#)).

Potrebbe convenire la scelta di registrare il contratto per comunicare all'Agenzia delle entrate alcune situazioni specifiche. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui venga **accordata una riduzione del canone di locazione** in questo periodo emergenziale: in tal caso il proprietario

darà seguito alla registrazione per far confluire poi in dichiarazione dei redditi questo minor valore.

Gli [articoli 3 e 17 D.P.R. 131/1986](#), individuano in maniera esplicita gli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione che devono essere **autonomamente assoggettati a registrazione**. Si tratta delle **cessioni, risoluzioni e proroghe dell'originario contratto** che devono essere, pertanto, registrate in **termine fisso** anche se stipulati verbalmente o se il relativo contratto venga redatto nella forma della scrittura privata non autenticata. In tali ipotesi occorrerà procedere, ai sensi dell'[articolo 17 D.P.R. 131/1986](#), al **versamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento**.

L'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito non sembra tuttavia riconducibile alle ipotesi, contemplate nei predetti [articoli 3 e 17 D.P.R. 131/1986](#), di cessione, risoluzione e proroga, anche tacita, del contratto.

Ai sensi dell'[articolo 19](#), è fatto obbligo alle parti contraenti, ai loro aventi causa e a coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione di **denunciare entro venti giorni**, dal loro verificarsi, gli "...eventi...che diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta". Tra tali eventi, sicuramente è annoverabile **l'aumento contrattuale del canone di locazione**, cui segue la liquidazione di una maggiore imposta di registro, mentre non vi può essere ricondotto un accordo che preveda la **riduzione del canone e, di conseguenza, della base imponibile**.

Tuttavia, il perfezionamento dell'accordo di riduzione del canone **può determinare, di fatto, la diminuzione della base imponibile** ai fini dell'imposta di registro (**come pure ai fini delle imposte dirette**), e conseguentemente, la corresponsione di una minore imposta.

Pertanto, può **rispondere ad esigenze probatorie** la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi.

Tra i mezzi che il nostro ordinamento riconosce come idonei a conferire la **certezza della data** ad un atto vi è la **registrazione**, che, ai sensi dell'[articolo 18 D.P.R. 131/1986](#), attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce agli stessi **data certa di fronte ai terzi** a norma dell'[articolo 2704 cod. civ.](#)

La facoltà di registrare volontariamente il nuovo accordo consentirà, dunque, alle parti contraenti di rendere edotta l'Amministrazione finanziaria circa il **nuovo accordo intervenuto tra le stesse**, rendendolo certo di fronte ai terzi. In occasione della registrazione, occorrerà naturalmente fare riferimento al contratto originario e ai relativi estremi di registrazione.

L'articolo 19, D.L. 133/2014 stabilisce che "*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*".

Per tutta la **durata dell'emergenza sanitaria**, l'Agenzia delle Entrate ha **semplificato le**

procedure per richiedere, anche tramite e-mail o pec, alcuni servizi che normalmente vengono erogati presso gli sportelli degli uffici territoriali. Il contribuente che **decidesse comunque di richiedere la registrazione di un atto**, che per i contratti di locazione deve avvenire tramite i canali telematici, può farlo **via e-mail o pec** inviando la seguente documentazione:

- **l'atto firmato digitalmente o copia dell'atto sottoscritto con firma autografa,**
- **il modello 69 o RLI debitamente compilato e sottoscritto,**
- **la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi dell'[articolo 47 D.P.R. 445/2000](#), di essere **in possesso dell'atto in originale** e della conformità a questo della copia e delle immagini inviate e contenente l'impegno a depositare in Ufficio l'atto in originale una volta terminato il periodo emergenziale (dichiarazione non necessaria in caso di trasmissione dell'atto sottoscritto digitalmente),
- **la copia del documento di identità del richiedente,**
- **il modello di versamento dei tributi autoliquidati.**

Resta ferma la possibilità di registrazione dei contratti di locazione e di comunicazione degli adempimenti successivi (proroghe, cessioni, risoluzioni) mediante i **servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate** (RLI accessibile con le credenziali di Fisconline).