

# La riduzione del canone non richiede bolli e registro

**Dal 13 settembre niente imposte per le scritture private non autenticate**

**Luca De Stefani**

La registrazione dell'accordo che dispone esclusivamente la riduzione del canone di locazione, formalizzato con scrittura privata non autenticata, rimane volontaria e non obbligatoria, ma dal 13 settembre 2014, se si opta per la registrazione non si deve più pagare l'imposta di registro fissa di 67 euro e l'imposta di bollo di 16 euro per foglio. Queste due esenzioni sono applicabili anche se l'accordo è stato formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata, a patto che questi documenti non contengano altre pattuizioni. Queste novità sono contenute nell'articolo 19 del decreto Sblocca-Italia.

## **Nessun obbligo di registrazione**

Con la risoluzione 28 giugno 2010, n. 60/E, l'agenzia delle Entrate ha fatto notare che gli articoli 3 e 17, del Tur (Testo unico sull'imposta di registro, ossia il Dpr 26 aprile 1986, numero 131), individuano già tutti «gli eventi, successivi alla conclusione del contratto di locazione, che devono essere autonomamente» registrati, pagando l'imposta di registro, i quali sono la cessione, la risoluzione e la proroga dell'originario contratto (da registrare entro 30 giorni, anche se verbali). L'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito non è riconducibile

ad una delle suddette ipotesi, in quanto «le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione» (Cassazione, 9 aprile 2003, n. 5576).

Va detto che l'accordo di riduzione del canone, comunque, va registrato naturalmente, se è contenuto in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata. Anche se in generale l'accordo di riduzione del canone non va registrato, comunque, esso determina, di fatto, la diminuzione delle basi imponibili ai fini dell'imposta di registro e delle imposte dirette, quindi, per esigenze probatorie, sarebbe bene dare «all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi». La facoltà di registrare volontariamente il nuovo accordo, infatti, consente alle parti di informare l'amministrazione finanziaria circa il nuovo accordo intervenuto tra le stesse, rendendolo certo di fronte ai terzi.

Vanno obbligatoriamente registrati entro 20 giorni, invece, gli eventi che danno «luogo ad ulteriore liquidazione di imposta» (principio sancito dall'articolo 19 del Tur), tra i quali c'è sicuramente «l'aumento contrattuale del canone di locazione».

## **Tasse fino al 12 settembre 2014**

Fino al 12 settembre 2014, l'imposta da pagare per la registrazione volontaria dell'accordo di riduzione del canone era pari a 67 euro (importo non modificato dall'articolo 26, decreto legge 12 settembre 2013, numero 104), in base all'articolo 5, nota I, Tariffa, parte 2, del Tur. Quindi, non si applicava l'imposta proporzionale al valore dei canoni, in quanto questo accordo non è «una ipotesi contrattuale autonoma, ma ac-

cede ad un contratto di locazione già regolarmente registrato».

Fino al 12 settembre 2014, la scrittura privata di riduzione del canone di locazione era soggetta all'imposta di bollo, fin dall'origine, di 16 euro per ogni foglio, composto da 4 facciate (articolo 2, Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 642).

Dal 13 settembre 2014, invece, 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» (articolo 19, decreto legge 12 settembre 2014 numero 133, ossia il decreto Sblocca-Italia).

## **Contratti in essere**

Si ritiene che per «contratto di locazione ancora in essere» debba farsi riferimento a quello non scaduto alla data in cui si procede alla registrazione dell'accordo e non a quello in essere alla data di entrata in vigore dell'articolo 19, del decreto legge 12 settembre 2014 numero 133.

## **Atto pubblico o scrittura privata**

Anche la riduzione del canone, pattuita in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata, è esente dalle imposte di registro e di bollo, a patto che l'accordo che non contenga altre pattuizioni.

## **Modello Rli**

Si ricorda che dal 3 febbraio 2014 il modello Rli ha sostituito i modelli 69, Siria, Iris e RR per le registrazioni dei contratti di locazione di immobili, oltre che per esercitare l'opzione del regime agevolato della cedolare secca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli obblighi

**Fino al 12 settembre 2014**

**Dal 13 settembre 2014**

### AUMENTO

**Obbligo di registrazione**, con pagamento dell'imposta di registro proporzionale (minimo 67 euro) e dell'imposta di bollo di 16 euro per foglio.

### RIDUZIONE CON ATTO PUBBLICO O SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

**Obbligo di registrazione**, con pagamento dell'imposta di registro fissa di 67 euro e dell'imposta di bollo di 16 euro per foglio.

**Obbligo di registrazione**, ma con l'esenzione dalle imposte di registro e di bollo.

### RIDUZIONE CON SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA

**Registrazione volontaria**, con pagamento dell'imposta di registro fissa di 67 euro e dell'imposta di bollo di 16 euro per foglio.

**Registrazione volontaria**, ma con l'esenzione dalle imposte di registro e di bollo.

**Spazio al mercato.** Meno vincoli se la pigione supera i 250mila euro l'anno

# Non abitativo, liberalizzati i «grandi» affitti

**Augusto Ciria**

■ Era da tempo che la disciplina delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione richiedeva di essere rivista. Era il 1978 quando il legislatore, con la legge 392 (equo canone), aveva radicalmente modificato le regole per concedere in locazione uffici, capannoni, alberghi e quant'altro non abitativo. Erano stati previsti vincoli su durata, canoni e, soprattutto, per impedire il rinnovo del contratto oppure per recedere e ogni patto contrario alla legge era considerato nullo (articolo 79).

Il decreto Sblocca-Italia "libera" le grandi locazioni commerciali, quelle cioè che prevedono un canone annuo superiore a 250mila euro, per le quali è data facoltà alle parti di concordare contrattualmente termini e condizioni diverse da quelle stabilite da una normativa inadeguata (articolo 18). Deve però trattarsi di immobili non qualificati come di interesse storico in forza di prov-

vedimento regionale o comunale. Al pari delle locazioni abitative, anche tali contratti stipulati in deroga ai vincoli previsti dalla legge 392/1978 devono essere provati per iscritto.

In presenza di questi due presupposti, sarà possibile sottoscrivere contratti con clausole che, direttamente o meno, mirano a limitare la durata legale della locazione, ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello dovuto o altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge. Si potrà dunque prevedere una durata inferiore ai sei anni (nove per gli alberghi) oppure, con il medesimo scopo, dare la possibilità al locatore di recedere; in maniera tale che, di fatto, si possa ridurre la durata rispetto al minimo legale previsto. Inoltre, sarà legittimo escludere il diritto del conduttore a vedersi riconosciuta, al termine della locazione, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, quand'anche l'attività svolta nell'immobile locato abbia, per sua natura o

perché contrattualmente previsto, contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. In tema di misura del canone, non ci saranno ostacoli a prevederne l'aumento anche nel corso della locazione, stabilendo, ad esempio, l'obbligo del conduttore di contribuire alle spese per opere di straordinaria manutenzione da eseguirsi sull'immobile e di escludere il diritto di prelazione e di riscatto al conduttore in caso di vendita del bene locato, trattandosi di un vantaggio che, nelle normali locazioni ad uso diverso dall'abitazione, tuttora il locatore non può attribuirsi.

Tutto resta, comunque, invariato per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Dl 133/14 così come nulla cambia anche per i giudizi che già radicati prima della predetta data davanti ai giudici del luogo ove è sito l'immobile locato, perché costoro dovranno in ogni caso applicare, al caso sottoposto al loro vaglio, le disposizioni di legge prevalenti.

REPUBBLICA ITALIANA