

Coronavirus, via agli accordi per alleggerire l'affitto: le regole per inquilini e proprietari

Obbligatorio compilare il Modello 69. La registrazione dell'atto per email o alla riapertura degli uffici

Inquilini e proprietari possono accordarsi per una riduzione del canone di locazione in questo periodo di difficoltà. Per evitare di pagare le imposte sui canoni non riscossi è necessario che l'accordo sia registrato entro 30 giorni.

Un atto che durante il periodo di chiusura degli uffici per l'emergenza Coronavirus si può inviare on line anche senza posta certificata. Possibile comunque attendere la riapertura degli uffici in quanto, come chiarito dalla circolare n.8 dell'Agenzia delle entrate, lo slittamento dei termini a causa del Coronavirus riguarda anche la registrazione degli atti.

Accordi per tutti i contratti

Inquilini e proprietari possono accordarsi per una riduzione del canone di locazione in questo periodo di difficoltà. Per evitare di pagare le imposte sui canoni non riscossi è necessario che l'accordo sia registrato entro 30 giorni.

Un atto che durante il periodo di chiusura degli uffici per l'emergenza Coronavirus si può inviare on line anche senza posta certificata. Possibile comunque attendere la riapertura degli uffici in quanto, come chiarito dalla circolare n.8 dell'Agenzia delle entrate, lo slittamento dei termini a causa del Coronavirus riguarda anche la registrazione degli atti.

Accordi per tutti i contratti

La possibilità di ridurre il canone in caso di difficoltà di pagamento da parte dell'inquilino è ammessa a prescindere dalla tipologia di locazione. L'accordo, quindi, è possibile sia nel caso di locazione di immobili per uso abitativo che nel caso di locazione di immobili commerciali. Non ci sono differenze in riferimento alla durata del contratto, né relativamente al regime fiscale di tassazione ordinaria o cedolare secca. Non sono dovute spese di registrazione e l'atto è esente dal bollo, come espressamente previsto dall'art. 10 del dl 133/2014.

Cosa indicare nel testo

La scrittura dell'accordo è molto semplice: occorre fare riferimento al contratto in essere, indicando i dati di locatore e inquilino riportare il canone annuale inizialmente stabilito, l'ammontare ridotto sul quale ci si è accordati, e il numero di mesi per i quali l'inquilino pagherà

l'importo più basso. In pratica se il contratto iniziale prevedeva un canone mensile di 800 euro, pari a 9.600 euro per l'anno 2020, e il locatore accetta una riduzione a 500 euro al mese per sei mesi, il nuovo canone annuo da comunicare all'Agenzia sarà pari a 7.800 euro per il 2020 (800 euro per sei mesi, più 500 per gli altri sei). In coda data e firma. Non sarà necessario comunicare nulla all'Agenzia alla ripresa del pagamento regolare. Per evitare spostamenti è anche possibile scambiarsi l'atto via mail e poi scannerizzarlo.

Registrando l'accordo il proprietario pagherà le imposte solo su quanto effettivamente riscosso. Sarà possibile in questo modo ridurre anche l'ammontare delle imposte da pagare in acconto con la prossima denuncia dei redditi.

L'invio dei documenti

Per la registrazione occorre compilare il Modello 69, reperibile sul sito delle Entrate. Nel Modello 69 devono essere riportati i dati del contratto di locazione e i relativi codici di registrazione riportati sul modello RLI. Si dovrà poi allegare l'accordo e inviare tutto allo stesso Ufficio presso il quale era stata fatta la registrazione a suo tempo.

Gli indirizzi degli uffici sono riportati sul sito www.agenziaentrate.gov.it, nell'area nazionale e in quelle regionali. E' anche possibile contattare l'Agenzia tramite numero verde 800.90.96.96 da telefono fisso, o 06/96.66.89.07 tramite cellulare. Una volta finita l'emergenza occorrerà comunque depositare un originale dell'atto in ufficio.