

EMERGENZA CORONAVIRUS

Le risposte ad alcune domande in relazione agli effetti del Covid-19 su alcuni settori,
aggiornate alla data del [22 aprile 2020](#)

LOCAZIONE E AFFITTO

1) *È possibile sospendere il pagamento dei canoni di locazione/affitto a causa dell'emergenza dovuta al Covid-19?*

Le locazioni e gli affitti non sono stati oggetto dei provvedimenti di urgenza adottati nelle ultime settimane e, pertanto, si può ritenere che:

- a) nel caso in cui il contratto di affitto/locazione contenga una clausola che regola i casi di forza maggiore (istituto da tempo riconosciuto anche nell'ordinamento italiano):
 - è possibile richiedere la sospensione del pagamento dei canoni a condizione che tali immobili siano adibiti ad attività colpita dai provvedimenti governativi che ne hanno disposto la chiusura totale (ad esempio le discoteche, le palestre e i centri sportivi, gli istituti scolastici e di formazione, musei, teatri e altri luoghi di cultura);
 - non è possibile sospendere o ridurre i canoni di locazione/affitto se gli immobili non sono adibiti ad attività colpite dal provvedimento d'emergenza;
- b) nel caso in cui il contratto di affitto/locazione non contenga una clausola che regola i casi di forza maggiore e la situazione di emergenza si protragga per un periodo eccessivamente prolungato:

- nel caso in cui l'attività a cui è adibito l'immobile sia stata colpita dai provvedimenti governativi:
 - può essere invocata l'impossibilità sopravvenuta e ottenere la risoluzione del contratto ove sia stata disposta la chiusura totale dell'immobile;
 - può essere invocata l'eccessiva onerosità sopravvenuta e ottenere, in alternativa, la rinegoziazione delle condizioni contrattuali oppure la risoluzione del contratto ove sia stata disposta la chiusura parziale dell'immobile (si pensi al caso di una pizzeria costretta a limitarsi alle consegne a domicilio).

Ovviamente, nel caso in cui l'attività a cui è adibito l'immobile non sia stata colpita dai provvedimenti governativi, non è possibile né sospendere il pagamento dei canoni né ricorrere agli altri suindicati rimedi.

2) Quali agevolazioni prevede il Decreto "Cura Italia" per i soggetti esercenti attività d'impresa?

Il Decreto "Cura Italia" riconosce ai soggetti esercenti attività d'impresa un credito d'imposta per l'anno 2020 nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

Il credito d'imposta non si applica ai soggetti indicati agli allegati 1 e 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 11 marzo 2020, ossia ai soggetti che svolgono attività di commercio al dettaglio (a titolo esemplificativo: i supermercati, le farmacie, i giornalai, etc.) e di servizi per la persona (a titolo esemplificativo: lavanderia, pompe funebri e attività connesse, etc.).

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandre@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it

Il predetto credito è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

3) *Le società e le associazioni sportive dilettantistiche possono differire il pagamento del canone di locazione?*

Il Decreto “Cura Italia” dispone che:

- a) le federazioni sportive nazionali,
- b) gli enti di promozione sportiva,
- c) le società e associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche,

possano usufruire di una sospensione, per il periodo intercorrente dal 17 marzo 2020 al 31 maggio 2020, dei termini per il pagamento dei canoni di locazione e concessionari relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali.

I predetti versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di cinque rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di giugno 2020.

4) *Cosa è stato stabilito per i versamenti dell'imposta di registro in sede di registrazione di un contratto di locazione (o di comodato)?*

La circolare n.8/E dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che se il termine per effettuare la registrazione cade tra l'8 marzo e il 31 maggio, il contribuente può beneficiare della sospensione dei termini, con diritto di effettuare l'adempimento entro il 30 giugno 2020. Infatti l'articolo 62 del Decreto Cura Italia ha sospeso tutti gli adempimenti tributari diversi dai versamenti e

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandre@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it

dall'effettuazione delle ritenute alla fonte e delle trattenute relative all'addizionale e comunale che scadono nel periodo compreso tra le date sopra indicate. Dal momento che in base all'articolo 16 del Testo Unico dell'imposta di Registro (TUR) approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 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.

5) La sospensione dei termini relativi alle attività di liquidazione, di controllo, di accertamento, di riscossione e di contenzioso, da parte degli uffici degli enti impositori si applica anche agli avvisi di liquidazione derivanti dal controllo della corretta liquidazione degli atti registrati sia in forma pubblica sia in forma privata e dal controllo della congruità e tempestività dei versamenti dovuti per le annualità successive dei contratti di locazione?

Si ritiene che l'attività di controllo della corretta liquidazione degli atti registrati, sia in forma pubblica sia in forma privata, e di controllo della congruità e tempestività dei versamenti dovuti per le annualità successive dei contratti di locazione, rientrino nel novero delle attività degli

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandre@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it

uffici degli enti impositori i cui termini sono sospesi dal comma 1 dell'articolo 67 del Decreto "Cura Italia". Ciò premesso, si precisa che non opera alcuna sospensione del versamento chiesto con avvisi di liquidazione, già notificati, che non rientrino tra quelli richiamati nella circolare n. 17/E del 29 aprile 2016, per i quali il termine di pagamento non è collegato al termine di proposizione del ricorso.

Genova

via Assarotti, 15/10 – 16122
T +39 010 882002
F +39 010 876826 / 010 887086
studiodeandre@studiodeandre.it
www.studiodeandre.it