Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC

Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 131 – 05 MAGGIO 2020

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **ADEMPIMENTI**

EFFETTI DELLA SOSPENSIONE PER COVID-19 SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE / COMODATO

RIFERIMENTI

- **Art. 62, DL n. 18/2020**
- **Circolare Agenzia Entrate 3.4.2020, n. 8/E**

IN SINTESI

Nell'ambito dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in merito alle disposizioni del c.d. "Decreto Cura Italia", sono presenti alcune precisazioni in merito agli "effetti" della sospensione dei termini dei versamenti e degli adempimenti previsti dal citato Decreto sulla registrazione dei contratti di locazione e di comodato.

L'Agenzia non ha tuttavia affrontato la questione dell'applicazione della sospensione agli adempimenti successivi connessi al contratto di locazione quali, ad esempio, la proroga e la risoluzione del contratto.

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

Nell'ambito del DL n. 18/2020, c.d. "Decreto Cura Italia", è stata disposta a favore di **tutti i soggetti** con domicilio fiscale / sede legale o operativa in Italia, la **sospensione degli adempimenti tributari diversi dai versamenti e dall'effettuazione delle ritenute alla fonte** / trattenute relative all'addizionale regionale / comunale IRPEF, che scadono nel periodo **8.3 - 31.5.2020**.

Gli adempimenti sospesi **dovranno essere effettuati entro il 30.6.2020**, senza sanzioni e interessi.

La formulazione utilizzata dal Legislatore, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 3.4.2020, n. 8/E, **ha portata generale** e di conseguenza è possibile **ricomprendere tra gli adempimenti sospesi anche l'assolvimento dell'obbligo di registrazione in termine fisso**, previsto dall'art. 5, DPR n. 131/86, che riguarda anche i contratti di locazione / comodato, a prescindere dalla circostanza che la registrazione sia in forma cartacea ovvero in via telematica.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Ai sensi del DPR n. 131/86 i contratti di locazione sono soggetti a registrazione e a tal fine va utilizzato il mod. RLI che va presentato:

- in modalità telematica (obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili):
  - direttamente dal contribuente;
  - tramite un intermediario abilitato;
- in formato cartaceo presso un Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

NB Il mod. RLI va presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, ovvero entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (30 giorni dalla data di decorrenza, qualora la stessa sia anteriore alla data di stipula).

Si rammenta che in base a quanto disposto dall'art. 69, DPR n. 131/86, in caso di omessa registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, è applicabile la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta (dal 60% al 120%, con un minimo di € 200, se la registrazione è effettuata con un ritardo non superiore a 30 giorni).

L'omessa registrazione può essere regolarizzata tramite il ravvedimento beneficiando, quindi, della connessa riduzione delle sanzioni.

Come sopra accennato se la **registrazione** dei contratti di locazione **scade nel periodo 8.3 - 31.5.2020**, è possibile **beneficiare della sospensione** disposta dall'art. 62, comma 1, DL n. 18/2020, in base alla quale l'adempimento dovrà essere effettuato **entro il 30.6.2020**.

È comunque **facoltà del contribuente provvedere alla registrazione del contratto nei termini ordinari**. A tal fine, il soggetto che intende presentare il modello cartaceo nel periodo interessato dalla limitazione degli spostamenti e degli accessi agli Uffici, può inviare il modello via PEC / e-mail ordinaria effettuando **la scansione del mod. RLI**. Cessato il periodo di emergenza, sarà necessario, come ordinariamente previsto, **consegnare all'Ufficio 2 copie cartacee** del modello.

NB La fruizione della **sospensione per la registrazione produce effetto anche sul versamento dell'imposta di registro e di bollo** (quando dovute). Va peraltro evidenziato che la sospensione:

- opera con **esclusivo riferimento** al versamento dell'**imposta di registro in sede di registrazione** del contratto;
- **non è applicabile al versamento dell'imposta relativa alle annualità successive** per i contratti di locazione in essere.

Da quanto sopra consegue che, se il soggetto interessato:

- **si avvale** della sospensione, la stessa opera anche per l'imposta di registro e di bollo che dovrà essere versata entro il 30.6.2020 senza interessi e sanzioni;
- **non si avvale** della sospensione, è tenuto al versamento dell'imposta di registro e di bollo come ordinariamente previsto.

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA PRIMA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Nell'ambito della citata Circolare n. 8/E, l'Agenzia **non si è espressa** in merito all'applicazione della sospensione in esame (dall'8.3 al 31.5.2020) agli adempimenti successivi alla registrazione del contratto di locazione. In merito si possono formulare le seguenti osservazioni.

Proroga del contratto	Nel caso di **proroga di un contratto soggetto a imposta di registro**, come chiarito dall'Agenzia nella Risposta 22.7.2019, n. 297, la proroga è considerata alla stregua di un nuovo contratto e di conseguenza la stessa **dovrebbe beneficiare** del periodo di sospensione. Alla medesima conclusione si dovrebbe pervenire anche nel caso in cui, in occasione della proroga, sia esercitata l'opzione per la cedolare secca. Diversamente **non si dovrebbe poter beneficiare della sospensione** dei termini nel caso in cui l'**opzione per la cedolare secca** sia esercitata al momento del **pagamento annuale dell'imposta di registro** (è il caso dell'opzione esercitata a decorrere dal secondo o successivo anno del contratto). Si ritiene pertanto che al ricorrere di tale fattispecie debba essere rispettato l'ordinario termine di 30 giorni dalla scadenza. Quanto sopra dovrebbe trovare applicazione anche per la **revoca dell'opzione per la cedolare secca** e pertanto, se la revoca è esercitata: • in sede di proroga del contratto, è possibile beneficiare della sospensione; • in una delle annualità "intermedie", non è possibile fruire della sospensione.
Risoluzione del contratto **Subentro del contratto**	In caso di comunicazione: • della risoluzione del contratto; • del subentro di un altro locatore; si ritiene **possibile beneficiare della sospensione** dei termini.
Scritture private integrative	Posto che, come chiarito dall'Agenzia nella Risoluzione 28.6.2010, n. 60/E, la registrazione di un accordo stipulato tra le parti successivamente alla stipula del contratto **non costituisce un adempimento obbligatorio** bensì facoltativo, **non correlato ad alcuna scadenza**, per la stessa **non risulta applicabile** il periodo di sospensione in esame. In particolare, nell'attuale periodo emergenziale, si potrebbe riscontrare la "revisione" del canone di locazione concordata tra le parti, che è opportuno registrare tramite il mod. 69, con le medesime modalità transitorie sopra descritte previste per il mod. RLI. A tal fine si rammenta che per la registrazione non è dovuta né l'imposta di registro né di bollo.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

In merito alla registrazione dei contratti di comodato va considerato che:

- se il contratto è scritto la registrazione è obbligatoria;
- se il contratto è verbale la registrazione è facoltativa.

NB

Il contratto di comodato va registrato, utilizzando il mod. 69, entro 20 giorni dalla data dell'atto se redatto per iscritto. La registrazione riguarda anche il contratto verbale enunciato in un atto soggetto a registrazione. Tale necessità ricorre, ad esempio, per poter beneficiare dell'agevolazione IMU prevista per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado (genitori - figli).

Come precisato dapprima dal MEF nelle FAQ pubblicate sul proprio sito Internet e poi dall'Agenzia nella citata Circolare n. 8/E, la **registrazione del contratto di comodato** se scadente nel periodo 8.3 - 31.5.2020, **beneficia della sospensione**.

■

RIPRODUZIONE VIETATA