di Aurelia Isoardi

Riduzione dell'affitto

In questi tempi di crisi può capitare che il canone del contratto di affitto possa risultare troppo oneroso per il conduttore, specie nel caso di svolgimento di attività commerciali. In questi casi, fermo restando che l'accordo deve prima essere trovato tra proprietario e conduttore, è possibile ridurre il canone di locazione registrando il nuovo canone all'agenzia delle entrate. Un decreto legge approvato da poco ha previsto l'esenzione dell'imposta di registro e di bollo per le registrazioni degli accordi con i quali locatore e locatario dispongono la riduzione dei canoni di un contratto di locazione immobiliare in essere. Si evidenzia che la riduzione non comporta un vero obbligo di registrare l'accordo, ma poiché le imposte di registro e sul reddito vengono calcolate dall'agenzia delle entrate sulla base del canone comunicato, non registrare la riduzione potrebbe portare a verifiche in caso di controlli sulle singole posizioni. L'obbligo ricorre solamente nel caso in cui tale accordo di riduzione venga formalizzato nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata. Ad oggi la registrazione volontaria viene consigliata al fine di rendere conoscibile all'amministrazione finanziaria la riduzione della base imponibile dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi dovute sul contratto di locazione in quanto non sono dovute né l'imposta di bollo (che prevedeva l'apposizione della marca da bollo da € 16,00 su ogni copia, per ogni 4 facciate scritte e, in ogni caso, ogni 100 righe) né l'imposta di registro (che avveniva mediante la presentazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di un modello F23 con la ricevuta di versamento di 67 euro).