

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Canone di locazione ribassato: non c'è obbligo di registrazione

30 Giugno 2010

La riduzione del corrispettivo non comporta riliquidazione dell'imposta né risoluzione del contratto



L'accordo intervenuto tra il locatore e il conduttore per la riduzione del canone di locazione di un contratto in corso, non va obbligatoriamente comunicato all'Amministrazione finanziaria, ovvero non deve essere registrato in termine fisso. Tuttavia, per rendere certo e computabile il patto (che comporta la riduzione della base imponibile ai fini del Registro e delle imposte dirette), le parti possono richiederne la registrazione volontaria per attribuire data certa allo stesso accordo.

Questo, in sintesi, il chiarimento giunto con la **risoluzione n. 60/E** del 28 giugno.

Il documento opera *in primis* una ricognizione delle disposizioni che interessano, ai fini dell'imposta di registro, gli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione, da assoggettare autonomamente a registrazione.

In particolare, ai sensi dell'articolo 17 del Tur, vanno registrate in termine fisso, anche se stipulate verbalmente o se il relativo contratto è redatto nella forma della scrittura privata non autenticata, le cessioni, risoluzioni e proroghe dell'originario contratto. Il versamento dell'imposta (67 euro) deve avvenire entro 30 giorni dall'evento.

Pertanto, le parti che risolvono un contratto in essere ovvero ne modificano alcuni elementi (soggetti, termine finale di efficacia) devono comunicarlo all'Agenzia delle Entrate, pagando la relativa imposta.

Per verificare se l'accordo di riduzione del canone di locazione implica la novazione del contratto

originario (quindi, la sua risoluzione), i tecnici dell'Agenzia si rifanno all'orientamento della Corte cassazione, secondo cui *"...le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione..."* (sentenza 5576/2003).

Quindi, va escluso che l'accordo di riduzione del canone debba essere obbligatoriamente comunicato all'Amministrazione finanziaria ai sensi dell'articolo 17.

La comunicazione viene esclusa anche considerando il disposto dell'articolo 19 del Tur, che impone di denunciare, entro venti giorni dal loro verificarsi, gli *"...eventi...che diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta"* (tra questi eventi rientra, invece, l'aumento del canone di locazione, che, comportando un aumento della base imponibile, determina la liquidazione della maggiore imposta di registro).

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia afferma che è interesse delle parti e risponde a finalità probatorie (data certa di fronte ai terzi, a norma dell'articolo 2704 cc) attribuire certezza e computabilità all'accordo, in quanto la diminuzione del canone determina riduzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro, dell'Iva e delle imposte sui redditi.

Pertanto, è possibile la registrazione volontaria del nuovo patto in base all'articolo 8 del Tur, il quale prevede che, anche in assenza di un obbligo di legge, *"Chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto"*. L'imposta è dovuta nella misura fissa di 67 euro.

La risoluzione precisa infine che la scrittura privata tra il locatore e il conduttore sconta l'imposta di bollo fin dall'origine, nella misura di 14,62 euro per ogni foglio.

di

**Maurizio Delvecchio**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/canone-locazione-ribassato-non-ce-obbligo-registrazione>