

Spettabile
Associazioni
Loro sedi

Venezia, 21 aprile 2020

Oggetto: emergenza Covid-19 e canone di locazione

Con il blocco delle attività culturali e sportive, causate dall'emergenza sanitaria, le associazioni, si trovano da una parte obbligate alla chiusura totale delle loro attività e quindi all'incapacità obiettiva di produrre ricavi e dall'altra sono costrette a garantire il pagamento dei canoni di locazione delle strutture in gestione (e di tutte le altre spese fisse).

Per coloro i quali operano in impianti sportivi "pubblici" è intervenuto l'articolo 95 D.L. 18/2020, rubricato "Sospensione versamenti canoni per il settore sportivo" che consente alle associazioni e società sportive, sia professionistiche che dilettantistiche, con domicilio fiscale, sede legale o sede operativa nel territorio dello Stato, di sospendere dal 17 marzo fino al prossimo 31 maggio 2020 i termini di pagamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali.

Purtroppo analoghe previsioni (salvo novità che potranno essere inserite in sede di conversione del decreto legge Cura Italia) non possono essere date per i gestori di immobili di proprietà privata che dovranno necessariamente addivenire ad un accordo.

L'emergenza Covid-19, infatti, costituisce certamente un fatto non riconducibile all'associazione, che potrà produrre anche una revisione dei contratti di locazione con "possibile" allungamento degli stessi o comunque una rideterminazione dei suoi contenuti.

Si pone dunque il problema di verificare (sul presupposto che non si voglia comunque raggiungere il risultato di una risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione ma una sua conservazione a condizioni riviste alla luce della ridotta possibilità, per un determinato periodo, dell'utilizzo degli stessi), mediante una negoziazione con i rispettivi proprietari degli immobili, la possibilità di ridurre il canone di locazione e di eventualmente posticipare il pagamento del corrispettivo nei mesi in cui si saranno ripristinate condizioni di normalità.

In tal caso il conduttore potrà proporre la sospensione dei canoni per il periodo in cui non ha potuto, per *factum principis*, godere dell'immobile e la ripresa della prestazione concernente l'obbligo del pagamento non appena la prestazione oggetto del contratto diventi possibile.

La Corte di Cassazione (sentenza n. 5576 del 09.04.2003) ha stabilito che "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".

Si tratta, infatti, di una modifica di un elemento qualificato accessorio che non impatta sugli elementi essenziali dell'obbligazione, e, dunque, una modifica del canone non costituisce novazione contrattuale e di conseguenza non comporta la stipula di un nuovo contratto di locazione.

Nella risoluzione 60/E/2010 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che un accordo, che preveda la riduzione del canone, non concretizza una ipotesi di cessione, risoluzione o proroga dell'originario contratto di locazione, né determina una ulteriore liquidazione dell'imposta e pertanto non sussiste in capo ai contraenti l'obbligo di comunicare all'Amministrazione finanziaria la modifica contrattuale intervenuta.

Nella stessa Risoluzione si chiarisce però che può rispondere ad esigenze probatorie la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la data certa di fronte ai terzi mediante registrazione dell'accordo contrattuale.

L'esigenza probatoria può essere rilevante proprio nei confronti della stessa Amministrazione finanziaria, in virtù del fatto che la riduzione del canone comporta una diminuzione della base imponibile ai fini dell'imposta di registro e delle imposte dirette. Dunque in caso di registrazione volontaria dell'accordo per fini essenzialmente probatori occorrerà fare riferimento al contratto originario e ai relativi estremi di registrazione.

Nel 2013 è poi intervenuto D.L. 133/2014 (cosiddetto "Sblocca-Italia") che, all'articolo 19, ha previsto che "la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo".

Con la risposta ad istanza di interpello n. 124 del 2018 l'Agenzia delle Entrate, nel recepire l'intervento normativo, ha chiarito che l'ampia formulazione della previsione agevolativa contenuta nel D.L. 133/2014 porta a ritenere che la possibilità di poter fruire di un regime di esenzione dall'imposta di registro e di bollo per la registrazione dell'atto con le quali le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione trovi applicazione senza che assuma alcuna rilevanza la natura dell'immobile.

Vista la delicata situazione che stiamo affrontando e dopo aver fatto una valutazione sulle probabile contrazione dell'attività e quindi dei relativi ricavi dell'associazione, consigliamo, eventualmente, di contattare i proprietari degli immobili, che avete in locazione, al fine di valutare la sospensione dei canoni e/o l'eventuale revisione del contratto di locazione.

Cordiali saluti.

Kira Srl

