



Massimiliano Fossati

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/A
Revisore dei Conti
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

Fossati Cav. Faliero

Consulente Tributario
Iscritto elenco Direz.Reg. delle Entrate per la Toscana di Firenze n. 03747
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6573

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: L'ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ESENTA DA IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

L'articolo 19 del D.L. n.133/14 ha esentato dall'assoggettamento a imposta di registro e a imposta di bollo le registrazioni degli accordi con i quali locatore e locatario dispongono la riduzione dei canoni di un contratto di locazione immobiliare in essere. La registrazione dell'accordo di riduzione del canone non costituisce un obbligo, ma è opportuna in quanto rende conoscibile all'Agenzia delle Entrate la corretta base imponibile su cui applicare le imposte dirette e la imposta di registro dovuta sul contratto di locazione per le annualità successive.

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.60 del 28 giugno 2010 ha affermato che l'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito non è riconducibile alle ipotesi di cessione, risoluzione e proroga, anche tacita, fattispecie queste ultime che richiedono la registrazione all'Agenzia delle Entrate. Il principio sancito dal Testo Unico dell'Imposta di Registro prevede che debbano essere registrati gli eventi che danno luogo ad una ulteriore liquidazione dell'imposta, quale per esempio l'aumento contrattuale del canone di locazione.

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone di affitto costituisce una mera facoltà: un obbligo vi è solamente nel caso in cui tale accordo di riduzione venga formalizzato nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Tenuto conto che l'accordo di riduzione del canone di locazione in essere non concretizza una ipotesi contrattuale autonoma, la registrazione volontaria viene oggi incentivata 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.

Sono, infatti, previste:

- a) l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo (apposizione della marca da bollo da € 16,00 su ogni copia, per ogni 4 facciate scritte e, in ogni caso, ogni 100 righe);
- b) l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro (che avveniva mediante la presentazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di un modello F23 con la ricevuta di versamento di € 67,00).

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Studio Fossati