

COVID-19

“Locazioni Commerciali ed Abitative: incentivi del Decreto Rilancio e soluzioni per evitare l’inadempimento”

ATTENZIONE : Il presente documento ha un contenuto di carattere generale ed ha lo scopo di fornire al lettore le informazioni più rilevanti degli argomenti che si vanno a trattare, pertanto non può sostituirsi ad una consulenza o parere legale specifico.

Nella Gazzetta Ufficiale di martedì 19 Maggio 2020 è stato pubblicato l'atteso "Decreto Rilancio" (D.L. n. 34/2020) ove tra gli interventi spiccano le disposizioni relative ai contratti di locazione, tanto commerciale quanto abitativa, che rispetto a quanto previsto con il "Decreto Cura Italia" ⁽¹⁾ vanno ad ampliare la platea dei potenziali beneficiari del "bonus affitti".

Da premettere che i *bonus* previsti dal Legislatore, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con circolare n. 8/2020, hanno come destinatari coloro che **hanno provveduto al pagamento del canone** di locazione, avendo il credito di imposta previsto "la finalità di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone, sicché in coerenza con tale finalità il credito maturerà a seguito dell'avvenuto pagamento del canone medesimo".

Il presente articolo ha dunque lo scopo, da un lato, di chiarire quali sono le misure (fiscali) a favore di chi durante l'emergenza e nonostante le difficoltà ha corrisposto il canone di locazione e, dall'altro, di evidenziare i possibili rimedi a favore di chi non è riuscito (e non riesce tutt'ora) ad ottemperare al pagamento del canone.

REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE: AGEVOLAZIONI FISCALI

CREDITO D'IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO, AFFITTO D'AZIENDA (ART. 28) E POSSIBILITÀ DI CESSIONE (ART. 122)

Con la previsione dell'art. 28 il Decreto Rilancio riconosce ai soggetti esercenti attività di impresa, arte o professione, un **credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone** di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso commerciale, destinati allo svolgimento dell'attività di impresa.

Il predetto credito di imposta è riconosciuto per i mesi di **Marzo, Aprile e Maggio 2020** alle seguenti condizioni:

- possedere un **range di ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro** nel periodo d'imposta 2019;
- aver subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi nel mese di riferimento almeno **del 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta 2019.

La misura del **credito di imposta** viene poi diminuita **nella misura del 30%** per i **contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda**, che comprendano almeno un immobile ad uso commerciale.

Inoltre a decorrere **dal 19 Maggio 2019 e fino al 31 dicembre 2021 il credito di imposta** sopra descritto **è cedibile** ⁽²⁾ – anche parzialmente – **ad altri soggetti**, come il Locatore o istituti di credito e intermediari finanziari, i quali potranno a loro volta decidere di utilizzare il credito in compensazione anche sulle loro spese: la quota di credito non utilizzata nell'anno in corso non potrà né essere usufruita in quello successivo né essere oggetto di rimborso.

⁽¹⁾ L'art. 65 del Decreto Cura Italia, convertito in Legge n. 24/2020, ha invero previsto un credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione corrisposto per il mese di marzo 2020 **solamente per le categorie catastali C/1 (negozi e botteghe)**, escludendo di fatto dalla misura tutti gli altri soggetti che esercitano attività di impresa.

⁽²⁾ Invero, l'art. 122 del D.L. 35/2020 stabilisce che "1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari dei crediti d'imposta elencati al successivo comma 2 possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. 2. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano alle seguenti misure introdotte per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19: [...] b) credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28 [...]."

Va inoltre evidenziata la previsione secondo cui **la cessione del credito non pregiudica i poteri delle competenti Amministrazioni – essenzialmente dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione –** che potranno **effettuare controlli** relativi alla spettanza del credito d’imposta e procedere all’irrogazione delle sanzioni nei confronti dei soggetti beneficiari del credito stesso.

In questo caso la responsabilità dei soggetti cessionari sarà limitata all’eventuale utilizzo del credito d’imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito ricevuto.

MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE: POSSIBILI RIMEDI

IL CONDUTTORE PUÒ RIFIUTARE DI PAGARE IL CANONE? AUTORIDURLO? RECEDERE PER GRAVI MOTIVI DAL CONTRATTO?

Il Legislatore nulla ha stabilito circa la sorte dei contratti di locazione, tanto commerciale quanto abitativa, laddove il Conduttore si sia reso suo malgrado inadempiente per le difficoltà direttamente ed indirettamente conseguitegli dall’emergenza sanitaria.

Premesso che ad oggi in materia non ci sono ancora state pronunce da parte dei Tribunali, si possono distinguere due contrapposti orientamenti.

Da una parte c’è chi audacemente sostiene che la pandemia causata dal Covid-19 possa essere inquadrata come un’ipotesi di **impossibilità sopravvenuta temporanea del Locatore di garantire al Conduttore il pacifico godimento della cosa locata** nelle stesse condizioni stabilite al momento della stipulazione del contratto: quindi, in questa prospettiva il Conduttore sarebbe esonerato dal pagamento del canone di locazione senza incorrere in ipotesi di inadempimento.

Invero, sempre secondo questa impostazione imporre al Conduttore il pagamento totale o parziale del canone, malgrado di fatto lo stesso non abbia potuto godere della controprestazione del Locatore, ingenererebbe un ingiustificato arricchimento di quest’ultimo a danno del Conduttore.

Dall’altra parte c’è chi ritiene invece che sebbene il *lockdown* abbia di fatto sospeso alcune attività, nella sostanza **l’immobile è sempre rimasto nella disponibilità del Conduttore**, che ha potuto mantenere depositate le merci presso lo stesso o, nel caso della locazione abitativa, ha potuto abitarlo: dunque, in questa prospettiva il Conduttore dovrebbe comunque provvedere al pagamento del canone e ogni iniziativa di auto-riduzione o differimento del pagamento sarebbe illegittima se, per l’appunto, non concordata con il Locatore e configurerebbe un inadempimento contrattuale con conseguente possibilità di risoluzione del rapporto.

A nostro giudizio, in assenza di auspicabili ed incisivi interventi legislativi, la soluzione più equa è e rimane quella di rinegoziare il contratto di locazione alla luce dei **canoni della buona fede e correttezza** in modo da favorire la sopravvivenza del rapporto contrattuale.

Naturalmente in tale contesto è sempre possibile per il Conduttore recedere dal contratto di locazione **per gravi motivi**: si ricorda tuttavia che tale opzione non fa in ogni caso venir meno l’obbligo di corrispondere il canone di locazione per il periodo di preavviso, salvo il raggiungimento di un diverso e più favorevole accordo con il Locatore.

AIUTI PER LE LOCAZIONI ABITATIVE: AMPLIAMENTO DEL FONDO NAZIONALE PER LE LOCAZIONI (ART. 29)

Con riferimento infine alle locazioni abitative è utile sapere che il Decreto Rilancio è intervenuto stabilendo un aumento di **140 milioni di euro** del c.d. “Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione”, attraverso il quale lo Stato per il tramite delle Regioni e dei Comuni **concede** ai conduttori meno abbienti ⁽³⁾ **contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione**.

L’accesso ai contributi del Fondo sopradetto potrebbe essere una valida soluzione, anche nel lungo periodo, per mantenere in vita un rapporto di locazione: da una parte l’accesso al Fondo consentirebbe alle famiglie, che hanno subito una forte riduzione della propria capacità economica a causa dell’emergenza, di non lasciare la propria abitazione; dall’altra, l’accesso al Fondo consentirebbe al Locatore di non essere privato di una fonte di reddito.

*



SE SEI UN’IMPRESA O UN PRIVATO E SEI PARTE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE, SI CONSIGLIA DI:

- *tenere traccia documentale dei pagamenti per canoni effettuati in questi mesi;*
- *valutare la cessione del credito di imposta direttamente al Locatore a fronte di uno sconto e/o conguaglio sui canoni futuri;*
- *verificare la sussistenza dei presupposti per tentare l’esonero e/o la riduzione del pagamento del canone;*
- *redigere in forma scritta eventuali modifiche al contratto di locazione in essere;*
- *valutare l’opportunità di rinegoziare le clausole del contratto di locazione;*
- *verificare tramite il proprio Comune di residenza il possesso dei requisiti per l’accesso al Fondo Locazioni abitative;*
- *valutare l’opportunità di conversione del contratto di locazione abitativa ordinaria in contratto di locazione agevolata.*

Verona, 3 giugno 2020

**I Professionisti
dello Studio Legale Beghini & Corazza**

⁽³⁾ I requisiti soggettivi per accedere a tale contributo vengono stabiliti dalle singole Regioni sulla base dell’art. 11, comma 4, L. 431/1998. In generale, ed a titolo non esaustivo, i requisiti consistono in: a) essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari con permesso di soggiorno CE; b) avere la residenza nella Regione ove si presenta la domanda; c) avere un contratto di affitto registrato e non averlo stipulato tra parenti e/o affini; d) avere un ISEE non superiore ad una determinata soglia (per il Veneto 15.000,00 euro); e) nessun componente della famiglia beneficiaria deve essere proprietario, usufruttuario o godere di diritti di uso e abitazione di un immobile situato nella stessa provincia; f) l’abitazione non deve rientrare nelle categorie A/1, A/8 e A/9; g) a famiglia beneficiaria non deve avere ricevuto per l’anno in corso altri aiuti o contributi affitto.