

## AVVOCATI E COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Bari Bologna Brescia Firenze Lecco Milano Padova Roma Torino

<http://www.lslex.com>

### Circolare breve

### **Il termine per registrare i contratti di locazione o accordi di rinegoziazione beneficia della proroga a fine giugno**

Argomento di interesse per coloro che, in questo periodo di difficoltà operative, si accingono a predisporre un contratto di locazione o lo hanno già predisposto e per coloro che si accingono a registrare eventuali accordi di rinegoziazione per i canoni di locazione in essere, considerato che il termine perentorio di 30 giorni normalmente previsto per la registrazione, il rinnovo e la chiusura dei contratti di locazione, non può essere rispettato e quindi beneficia della proroga a fine giugno.

Invece, il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale previsto per i contratti di locazione ordinari (e non agevolati, come quelli a “cedolare secca”, che sono esclusi da adempimenti in merito all'imposta di registro) è escluso dalla sfera operativa dell'articolo 62, Dl 18/2020 e va pertanto rispettato. La conferma giunge dalla circolare 8/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate di venerdì scorso, 3/4/2020.

Per l'articolo 62 citato, *tutti gli adempimenti tributari, diversi dal pagamento di imposte e dall'effettuazione delle ritenute – in scadenza tra l'8 marzo e il 31 maggio – possono essere effettuati entro il mese di giugno.*

Analizziamo meglio la questione.:

**1. Una prima ipotesi riguarda la registrazione dei contratti di locazione: il termine ordinario è di 30 giorni dalla stipula del contratto. Entro lo stesso termine deve essere**

pagata l'imposta di registro (se dovuta).

L'adempimento della registrazione può senz'altro fruire della proroga, unitamente all'eventuale opzione per la cedolare secca che il contribuente voglia manifestare in sede di registrazione (e che esclude il pagamento di registro e bollo); ciò che non è compreso nel differimento di termini sono le scadenze che riguardano unicamente il pagamento di tributi e contributi diversi da quelli espressamente contemplati.

Nella circolare 8/E, l'Agenzia conferma tale conclusione con alcune interessanti notazioni; si afferma infatti che se il contribuente non si avvale di tutto il maggior termine previsto per legge, ma procede alla registrazione durante il periodo di moratoria allora deve anticipare il momento di pagamento dell'imposta alla data in cui esegue la registrazione.

**2. Non è così per il versamento dell'imposta di registro annuale, che va effettuato entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità contrattuale e non è citato tra quelli differiti a giugno.**

In linea di principio, dunque, e salvo ripescaggi nel “decreto Aprile”, il pagamento va fatto nei termini ordinari (così, sempre la circolare 8/E); ricordiamo che è sempre possibile il ravvedimento che, entro i primi 15 giorni, costa solo lo 0,1% per giorno di ritardo.

Si ritiene tuttavia che, soprattutto per i contribuenti in difficoltà economica determinata dall'epidemia, sia comunque invocabile la causa di forza maggiore come circostanza di non punibilità, prevista a regime dall'articolo 6, comma 5, Dlgs 472/97. Al riguardo, la circolare n. 8/E rileva che la sussistenza della causa di forza maggiore è demandata ad un esame caso per caso, da svolgersi da parte dei singoli Uffici provinciali.

**3. La registrazione di accordi con cui si riduce il canone è facoltativa, per quanto consigliabile (ed è esente da bollo e registro).**

La registrazione deve avvenire con il modello 69 **RICHIESTA DI REGISTRAZIONE**

**E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI** rilevabile nella modulistica specifica del sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)– solo cartaceo ma inviabile anche via Pec – entro 20 giorni dalla stipula, assieme ad una copia della scrittura privata, controfirmata da entrambe le parti alla copia del documento di identità di chi trasmette la mail (che deve essere rigorosamente, mail pec sia per chi invia che per l’Ufficio ricevente). Si ritiene però che anche questo invio fruisca della proroga a fine giugno.