*Il Presidente*

Roma, 22 aprile 2020

Ai componenti della Giunta e del Consiglio Nazionale
Ai Revisori dei Conti
Ai Presidenti Regionali e Provinciali
A tutte le Associazioni Libertas

**OGGETTO: RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE – PER EMERGENZA SANITARIA COVID-19**

Signor Presidente,

per gentile concessione del Presidente U.S. ACLI, il dott. Damiano Lembo, alla cui abilità dobbiamo l'informazione che segue, si forniscono notizie oltremodo utili in questo periodo di sospensione di attività.

"*Cari amici, l'attuale emergenza sanitaria ha portato, come diretta conseguenza, una notevole difficoltà finanziaria che si sta ripercuotendo sulla catena dei pagamenti.*

*Riteniamo importante ricordare che esiste la possibilità di richiedere la riduzione dell'importo della locazione utilizzando il Modello 69, e di usufruire di una modalità agevolata per registrare l'accordo tra inquilini e proprietari sulla riduzione temporanea del canone di locazione.*

*Per evitare di pagare le imposte sui canoni non riscossi, è necessario che tale accordo venga registrato entro 30 giorni dalla sua stipula.*

***N.B. L'accordo vale per tutti i contratti di locazione La possibilità di ridurre il canone in caso di difficoltà di pagamento da parte dell'inquilino è ammessa a prescindere dalla tipologia di locazione.***

*L'accordo, quindi, vale per tutti i contratti di locazione, sia per quelli ad uso abitativo sia per quelli ad uso commerciale. Non ci sono differenze in riferimento alla durata del contratto, né relativamente al regime fiscale di tassazione ordinaria o cedolare secca. Non sono dovute spese di registrazione e l'atto è esente dal bollo, come espressamente previsto dall'art. 10 del dl 133/2014.*

***Fac-simile dell'accordo***

***Scrittura privata***

*Tra le sottoscritte parti:*

- *Tutti i dati del locatore (Proprietario), con codice fiscale;*
- *Tutti i dati del locatario (Inquilino), con codice fiscale;*

*premesso che*

*tra le suddette parti è in essere un contratto di locazione stipulato in data xx/xx/xxxx e registrato all'Agenzia delle Entrate in data xx/xx/xxxx al n. _____;*

*tale accordo prevedeva un canone annuo di € _____ da pagarsi in dodici rate mensili anticipate;*

*a causa dell'emergenza Coronavirus il locatario non ha la possibilità di continuare a corrispondere il canone concordato (spiegare eventualmente meglio la situazione specifica dell'inquilino),*

*si conviene e stipula quanto segue*

*Le parti di comune accordo stabiliscono che per i mesi da aprile a _____ 2020 il canone mensile di locazione venga ridotto dagli attuali € _____ ad € _____.*

*Restano invariate tutte le altre clausole contrattuali.*

*Data e Firma della parte locatrice - firma della parte locataria*

*Il Presidente*

***Modello 69 per locazione: dove si scarica e come si compila***

*Compilato l'atto ufficiale tra le parti in cui viene chiarita la natura dell'accordo (indicando l'effettiva riduzione del canone concordata tra le parti), sarà necessario compilare l'apposito Modello 69, disponibile sul sito dell'agenzia delle entrate al seguente link:* https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/registrazione-contratti-di-comodato/modelli-e-istruzioni-registrazione-contratti-comodato-imprese

*Tale modello, necessario per la registrazione della riduzione del canone di affitto,* ***è essenziale*** *e va compilato in ogni sua parte indicato i dati del contratto di locazione e i relativi codici di registrazione.*

***Come si inviano i documenti***

*A questo punto, il Modello 69 e l'atto con cui viene dettagliato l'accordo tra le parti andranno inviati, insieme, allo stesso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove era stata fatta la registrazione del contratto di locazione. Tramite il sito dell'Agenzia è possibile individuare gli indirizzi di tutti gli uffici sparsi sul territorio.*

*È anche possibile contattare l'Agenzia via numero verde 800.90.96.96 da telefono fisso, o 06/96.66.89.07 tramite cellulare. Una volta terminata l'emergenza sanitaria, i documenti inviati in copia all'Agenzia delle Entrate dovranno essere depositati (presso lo stesso ufficio a cui sono stati inviati) anche in versione originale.*

***Come redigere l'accordo per la riduzione dell'affitto***

*Per redigere l'accordo e ottenere, quindi la riduzione del canone di locazione, si dovranno indicare nel Modello 69 le seguenti informazioni:*

- *i riferimenti del contratto di locazione sottoscritto;*
- *i dati completi del locatore e dell'inquilino;*
- *il canone annuale inizialmente stabilito;*
- *il canone annuale ridotto sul quale è stato raggiunto un accordo;*

- *il numero di mesi in cui si prevede che il canone mensile sia ridotto rispetto a quanto indicato nel contratto di affitto originale;*
- *la data di stesura dell'atto.*

***Un esempio pratico:*** *se il contratto iniziale prevedeva un canone mensile di 800 euro, pari a 9.600 euro per l'anno 2020, e il locatore accetta una riduzione a 500 euro al mese per sei mesi, il nuovo canone annuo da comunicare all'Agenzia sarà pari a 7.800 euro per il 2020 (800 euro per sei mesi, più 500 per gli altri sei). Non sarà necessario comunicare nulla all'Agenzia alla ripresa del pagamento regolare.*

***Quali sono i vantaggi della riduzione del canone di locazione***

*Oltre a ridurre il carico di spese per il locatario, l'accordo basato sul Modulo 69 riserva dei vantaggi anche per i proprietari dell'immobile che rischierebbero di trovarsi a pagare imposte su canoni insoluti mentre, in questo modo, pur vedendo ridotta l'entrata mensile, pagheranno imposte solo su quanto effettivamente riscosso. In questo modo inoltre potranno ridurre anche l'ammontare delle imposte da pagare in acconto con la prossima dichiarazione dei redditi."*

Si ringrazia il Presidente Regionale Enrica Lanza per la tempestività dell'informazione, che ci ha permesso di cogliere l'opportunità di condividere con voi questo documento.

Ringraziandoti per la collaborazione, ti invio i miei più cordiali saluti.

Luigi Musacchia