



In questi ultimi anni la **richiesta di ridurre i canoni di locazione** è diventata quasi una prassi. L'evidente tentativo da parte di chi avanza tale richiesta è quello di

ridurre

, o quantomeno contenere,

i costi

, mentre per chi concede tale riduzione è uno dei tanti tentativi per cercare di mantenere un'entrata "sicura" e non correre il rischio di imbattersi in qualche nuovo inquilino poco affidabile. I

dubbi che sorgono

nel momento in cui si decide di accordare la riduzione del canone di locazione, sia esso un contratto relativo ad un

immobile ad uso abitativo

o

ad uso strumentale

, riguardano gli eventuali

adempimenti necessari

per completare tale scelta, al fine di evitare spiacevoli errori e quindi I

'irrogazione di eventuali sanzioni

. In particolare, ciò che tante volte ci si chiede in questi casi è se sia o meno necessario procedere con qualche

comunicazione all'Amministrazione finanziaria.

La questione è meramente operativa e sul punto l'**Agenzia delle Entrate**, con la [R.M. n. 60/E/2010](#)

, ha fornito alcune soluzioni abbastanza "sorprendenti", in quanto, ha lasciato **piena autonomia alle parti contrattuali**

In particolare, nel citato documento di prassi, l'Agenzia ricorda che da un punto di vista normativo l'**articolo 17 D.P.R. n. 131/1986** stabilisce che gli **eventi successivi alla**

registrazione

, per i quali è

necessario darne comunicazione, sono la

cessione

, la

risoluzione

o la

proroga

dell'originario

contratto di locazione

. In altri termini, ciò che comporta la

necessità di dare comunicazione

all'Agenzia, secondo quanto stabilito dal citato articolo 17 D.P.R. n. 131/1986,

è la modifica di un elemento fondamentale

del rapporto giuridico, quali le

parti del contratto e la durata dello stesso

. Sulla base di tale concetto, sia l'Agenzia delle Entrate (R.M. n. 60/E/2010) e sia la Corte di Cassazione (sentenza 9 aprile 2003, n. 5576) affermano quindi 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...”.

Sulla base di tali conclusioni, quindi, l'accordo di

riduzione del canone non rientra tra le ipotesi che devono essere comunicate

all'Agenzia delle entrate entro trenta giorni ex art. 17 D.P.R. n. 131/1986.

Seguendo tale impostazione, la stessa Agenzia afferma che **la riduzione del canone** di locazione

non soggiace nemmeno

alle disposizioni di cui al successivo

articolo 19 D.P.R. n. 131/1986

, secondo cui è il verificarsi di eventi successivi alla registrazione del contratto, che comportano

l'ulteriore liquidazione dell'imposta di registro,

è oggetto di comunicazione all'Agenzia delle entrate entro i venti giorni successivi.

L'inapplicabilità

dell'articolo 19 D.P.R. n. 131/1986 è, a parere dell'Agenzia,

giustificata dalla circostanza che la riduzione del canone non comporta un'ulteriore liquidazione dell'imposta

, condizione che, invece, si manifesta nel caso di aumento contrattuale del canone.

Stabilito, quindi, che, fatta salva l'ipotesi in cui il predetto accordo di riduzione del canone venga formalizzato nella **forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata**, in capo alle

parti contrattuali

non incombe alcun obbligo informativo

, si tratta di stabilire la “

convenienza operativa

” a porre in essere una registrazione del nuovo accordo.

In primo luogo, appare evidente che procedere con la registrazione dell'accordo di riduzione del canone comporta una **diminuzione della base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro**, con la conseguente riduzione dell'imposta dovuta. Tuttavia,

come correttamente ricordato nella R.M. 60/E/2010,

gli effetti

della riduzione

del canone sulla determinazione della base imponibile da assoggettare a tassazione

decoreranno dall'annualità successiva

a quella in cui è stato concordato il nuovo canone.

Le stesse considerazioni, ad eccezione di quella relativa agli effetti temporali della riduzione, valgono **anche ai fini delle imposte dirette**. Infatti, per effetto dell'accordo di riduzione del canone di locazione, il locatore ha la possibilità di

d

indicare il minor canone percepito

, con un

conseguente risparmio d'imposta

.

Sulla base di tali “spicce” considerazioni operative, si può quindi concludere che la registrazione dell'accordo inerente il nuovo canone di locazione (ridotto) rappresenta **un'opportunità per ottenere un “risparmio d'imposta”**

, sia in termini di imposte dirette che di imposta di registro. Inoltre, da un punto di vista operativo,

la registrazione

dello stesso accordo

sembra quanto mai opportuna

, per rendere edotta l'Amministrazione finanziaria del nuovo importo di riferimento, permettendo di

risolvere eventuali discrepanze rilevate dai controlli automatizzati

dell'Agenzia, sia per quanto riguarda il

quadro B del modello Unico PF

, e sia per quanto riguarda quelle rilevate in materia di imposta di registro.

Di conseguenza nel momento in cui il locatore, per i motivi sopra indicati, decide di procedere alla registrazione del nuovo accordo, trovano **applicazione**:

- le **disposizioni** **di cui alla nota II dell'articolo 5 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986**, secondo cui *"l'ammontare dell'imposta, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla* **misura fissa di € 67**
",

- le **disposizioni** **di cui all'articolo 2, della Tariffa del D.P.R. n. 642/1972,** che prevede il pagamento dell'**imposta di bollo** nella misura di **€ 16,00 per ogni foglio** riguardante il nuovo accordo.