



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Coronavirus: più facile ridurre l'affitto

Autore: Carlos Arija Garcia | 07/04/2020



*L'Agenzia delle Entrate: basterà una scrittura privata. Chi beneficia della sospensione non paga imposta di registro né bollo per la registrazione.*

Una semplice scrittura per **modificare il contratto di locazione** e nessuna spesa

di registrazione o di bollo. Diventa più semplice, in piena emergenza **coronavirus**, **ridurre il canone d'affitto**, a quanto risulta dalla comunicazione in merito appena fornita dall'Agenzia delle Entrate sulla base del decreto Cura Italia approvato a marzo dal Governo.

La semplificazione riguarda tutte le tipologie di immobili, cioè quelli ad uso abitativo o commerciale. L'Agenzia ha chiarito che restano sospesi anche i versamenti dell'imposta di registro dovuti per la registrazione di un **contratto di comodato e/o di locazione**.

Secondo il Fisco, infatti, il versamento dell'imposta è subordinato alla richiesta di registrazione dell'atto. Significa che nel caso in cui un contribuente beneficia della sospensione della registrazione, non c'è l'obbligo di effettuare il pagamento. Viceversa, se si decide di non usufruire della sospensione pur avendone il diritto, l'imposta va corrisposta nei termini previsti.

In conclusione: per **ridurre il canone di affitto** basta un accordo scritto tra le parti (proprietario dell'immobile e inquilino) facendo esplicito riferimento al contratto originale, indicando i dati del locatario e del locatore e riportando l'importo del canone stabilito e di quello ridotto accordato. Inoltre, va indicato il periodo durante il quale l'inquilino pagherà meno di affitto. La **scrittura privata** che determina tale modifica può essere scambiata tramite posta elettronica certificata (Pec) e avrà piena efficacia tra le parti.

La registrazione può essere fatta in un secondo momento da una delle parti. Normalmente, viene fatta dal proprietario in modo da far valere la riduzione anche come minor reddito da dichiarare e, pertanto, di non pagare tasse sulla parte di canone non incassato. L'accordo verrà registrato compilando il «**Modello 69**», che si trova sul sito dell'Agenzia delle Entrate (puoi scaricarlo anche [qui](#)). Bisogna riportare i dati del contratto e i relativi codici di registrazione riportati sul modello «RLI». Una volta passata l'**emergenza coronavirus**, conviene depositare l'atto di riduzione, in originale e sottoscritto, all'ufficio delle Entrate competente.