

AS Finanza & Consumo

Diritto all'aperitivo 
Dialoghi tra saperi dentro l'emergenza

Giovedì 23 aprile ore 18

«Emergenza coronavirus.
Affitti: cosa posso fare per il
canone di locazione?»

info@asfinanza.com

www.asfinanza.com

Emergenza coronavirus Affitti: cosa posso fare per il canone di locazione?»

Avv. Giuseppe Lepore

Direttore Responsabile della Rivista ASFinanza



EMERGENZA CORONAVIRUS AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

Provvedimenti adottati

Per contrastare e contenere il diffondersi del Covid -19:

- A) D.P.C.M. 11 marzo 2020
- B) D.P.C.M. 22 marzo 2020



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

D.p.c.m. 11 marzo 2020

Credito d'imposta per botteghe e negozi articolo 65:

1. al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da covid-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto, per l'anno 2020, un credito d'imposta nella misura del 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione, relativo al mese di marzo 2020, di immobili rientranti nella categoria catastale c/ 1. 2. il credito d'imposta non si applica alle attività di cui agli allegati 1 e 2 del decreto del presidente del consiglio dei ministri 11 marzo 2020 ed è utilizzabile, esclusivamente, in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. 3. agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede ai sensi dell'articolo 126.

Sospensione degli sfratti articolo 103 comma 6

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020.



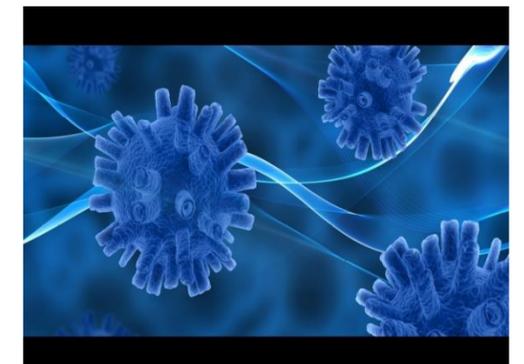
EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

D.P.C.M. 22 marzo 2020

► chiusura degli esercizi commerciali e sospensione di tutte le attività produttive, a eccezione di quelle espressamente previste dalla normativa

DUBBIO: è possibile chiedere (e ottenere), la sospensione o **riduzione dei canoni** nei contratti di locazione di immobili ad uso commerciale e abitativo non utilizzati (o, meglio, non pienamente goduti, in ragione dell'obbligo di chiusura o dell'allontanamento verso zone con numero di contagi inferiore), evocando gli istituti giuridici dell'**impossibilità sopravvenuta** per causa non imputabile al debitore o dell'eccessiva onerosità della prestazione del pagamento del canone di locazione?



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

Ai sensi dell'articolo 1256 Codice Civile, "l'obbligazione si estingue quando, per causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile" e, se l'impossibilità di eseguire la prestazione è solo temporanea, "il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento".

Nel caso di impossibilità parziale, l'articolo 1258 Codice Civile prevede la liberazione del debitore con l'esecuzione della prestazione per la parte rimasta possibile.

Perché si configuri un'impossibilità di svolgere la prestazione, è necessario che questa sia:

- oggettiva, ossia riconducibile a una causa estranea al debitore e ai rischi dell'attività dallo stesso svolta;
- sopravvenuta e non prevedibile, secondo la normale diligenza, rispetto all'assunzione dell'obbligazione;
- inevitabile, non superabile cioè con ragionevoli sforzi.



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

articolo 1463 Codice Civile

Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebitato.

articolo 1464 Codice Civile

Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale.



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

La **Circolare n. 8/E del 3/4/2020 – al punto 3.1** – ha evidenziato che il parere dell' Agenzia delle Entrate è che, seppur non richiesto dal testo del decreto (ma previsto però nella relazione tecnica), il credito d'imposta spetta solo se il canone viene pagato, altrimenti non se ne ha diritto.



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

Indipendentemente dal credito d'imposta, che come detto vale solo in determinate specifiche situazioni, le parti possono tra loro trovare un accordo per la riduzione del canone.

Occorre un accordo in forma scritta, da registrare all'Agenzia delle Entrate, senza spese, senza bolli. La registrazione andrebbe fatta entro 30 giorni ma in questo periodo di Covid-19 è stato concesso di inviare il mod. 69 e la scrittura (scansionata e firmata dalle parti) anche via mail all'Ufficio tributario, il quale provvederà a registrarla.



EMERGENZA CORONAVIRUS

AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

Locazione per le associazioni e società sportive

Art. 95

La norma intende agevolare le associazioni e le società sportive, professionistiche e dilettantistiche, che operano sull'intero territorio nazionale, consentendo loro di non procedere, fino al 31 maggio 2020, al versamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali, che nel periodo in considerazione sono rimasti inutilizzati per factum principis. I versamenti sospesi saranno effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, o in unica soluzione entro il 30 giugno 2020, oppure mediante un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di giugno 2020



EMERGENZA CORONAVIRUS. AFFITTI: COSA POSSO FARE PER IL CANONE DI LOCAZIONE?

- Bonus affitti regionali
- Attivati attraverso cumuli reddito non superiore a 28.000 euro annui – solo uso abitativo.
- Riduzione reddito 30% dal 23 febbraio al 31 maggio 2020
- Richiedibile per 3 mensilità.
- Viene rimborsato per il 40% del costo dell'affitto



AS Finanza & Consumo

Diritto all'aperitivo 
Dialoghi tra saperi dentro l'emergenza

Giovedì 23 aprile ore 18

«Emergenza coronavirus.
Affitti: cosa posso fare per il
canone di locazione?»

info@asfinanza.com

www.asfinanza.com

«LOCAZIONI E COVID 19 »

**Le locazioni commerciali ai tempi del
COVID: alcune note legali e tributarie.**

Prof. Vincenzo Sanguigni

*Ordinario di Economia e Gestione delle Imprese
Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
v.sanguigni@studiosanguigni.it*

Sommario

- **Difficoltà nel pagamento dei canoni: le strade giuridiche percorribili**
- **Sospensione degli sfratti**
- **Il Bonus affitti per negozi e botteghe: cos'è, chi ne ha diritto e come funziona**

Difficoltà nel pagamento dei canoni: le strade giuridiche percorribili

1) Il conduttore potrebbe chiedere al locatore di prorogare la scadenza del pagamento, senza addebito di interessi o di altre penalità.

- Opzione confortata nell'articolo 1256 cc (impossibilità temporanea della prestazione dovuta per impedimenti oggettivi che esonera il debitore da ogni responsabilità sino a quando cesserà l'impedimento stesso).
- Le parti possono quindi concordare una proroga solo per un determinato periodo, decorso il quale verrà eseguito il versamento del dovuto.

Difficoltà nel pagamento dei canoni: le strade giuridiche percorribili

2) Richiedere la riduzione del canone per tutto il periodo in cui resteranno in vigore le limitazioni imposte all'apertura degli esercizi pubblici.

Ipotesi confortata dall'articolo 1467 del Codice civile (prevede la possibilità di domandare la risoluzione del contratto se è diventato troppo oneroso per avvenimenti straordinari e imprevedibili).

Commercianti, artigiani e imprenditori potrebbero pattuire con il locatore già da oggi una definitiva riduzione del corrispettivo con due opzioni:

- ✓ fino alla scadenza legale del contratto in corso
- ✓ stipulando un nuovo contratto.

Sospensione degli sfratti

- E' prevista la sospensione dei provvedimenti esecutivi di sfratto fino al 30 giugno 2020.
- In sostanza l'intervento del Governo fa sì che, nonostante l'ordinanza del tribunale non sarà possibile ottenere l'esecuzione forzata.
- Non si potrà imporre dunque lo sgombero dell'immobile per il tramite dell'ufficiale giudiziario. Questo non comporterà la cancellazione della morosità e la procedura forzata si rinvia a luglio 2020.

Bonus affitti per negozi e botteghe: cos'è

- Il bonus affitti consiste in un credito d'imposta pari al 60% dell'importo del canone d'affitto dovuto, nel mese di marzo 2020, da negozianti e artigiani, costretti alla chiusura delle attività per l'emergenza Coronavirus. Non si tratta dunque di uno stop ai pagamenti del canone che saranno pur sempre dovuti al proprietario dell'immobile.
- Il bonus locazioni non spetta pertanto per le attività ritenute essenziali e che, in questi giorni, stanno svolgendo regolarmente la propria attività (farmacie, parafarmacie, alimentari, tabaccai ecc.).

Chi ha diritto al bonus affitti

- Possono usufruire dell'agevolazione gli immobili che rientrano nella categoria catastale C1, ossia negozi e botteghe, per tutto il mese di marzo 2020.
- L'agevolazione consiste in un credito (pari al 60% del **canone di locazione pagato** del mese di marzo) da utilizzare in compensazione nel Modello F24 utilizzando il codice tributo 6914.

AS Finanza & Consumo

Diritto all'aperitivo 
Dialoghi tra saperi dentro l'emergenza

Giovedì 23 aprile ore 18

Apertura del dialogo

info@asfinanza.com

www.asfinanza.com

Prossimi Talk

30
APR

**COVID-19, le
misure per le
imprese e per i
lavoratori**

con avv Marika Di Biase
Avvocato del lavoro
Prof Vincenzo Sanguigni
Ordinario di Economia e Gestione delle
Imprese

07
MAG

**SMART WORKING:
is it real smart? Il
lavoro tra necessità
e nuove opportunità**

con dott Fabrizio Spagnol
Filosofo
dott.ssa Alessandra Camerano
Win&Go

14
MAG

**ALERT banche, imprese
e professionisti:
contraddizioni e pericoli
della decretazione
d'urgenza COVID_19**

con avv Giuseppe Lepore
Avvocato, Direttore responsabile della
rivista AS Finanza
avv Valentina Augello
Avvocato

Prossimi Talk

21
MAG

Il Coronavirus infetta anche i contratti. Analisi sintomatica, patologica, curativa dell'infezione COVID-19 dei contratti in corso

con avv Marco De Fazi
Avvocato
avv Erika Cacciatore
avvocato

28
MAG

Le assemblee di Società durante (e dopo) l'emergenza

con avv Francesco Casale
avvocato
avv Rosanna Magliano
avvocato

04
GIU

Coronavirus, imprese, professionisti e privati: rapporti e misure di sostegno caso per caso

con dott. Antonio Suero
Consulente tecnico bancario, Presidente
di AS Finanza&Consumo
avv Valeria Proto
avvocato