

RISPOSTE A QUESITI IN MATERIA FISCALE POSTI DURANTE LA TRASMISSIONE DEL 23 APRILE 2020

NOTA BENE

Le risposte sono state curate dal dott. Francesco Veroi sulla base delle norme vigenti all'11 maggio.

Per aggiornamenti e maggiori approfondimenti sugli aspetti di tuo interesse, chiama la sede di Confedilizia più vicina oppure, se vuoi essere contattato dall'Associazione territorialmente competente, invia una mail a roma@confedilizia.it con l'indicazione della tua città.

ACCORDI DI RIDUZIONE CANONE

L'agenzia della agenzia delle entrate richiede registrazione di eventuali accordi di riduzione e/o sospensione di canone per i contratti di locazione tramite invio pec dell'accordo e del modulo 69: verrà poi richiesta anche la consegna di persona dell'originale o si può considerare completo l'adempimento?

Nella richiesta inviata via pec o via mail si deve fare dichiarazione sostitutiva con impegno a presentare, al momento della riapertura degli uffici, l'originale della scrittura.

Tuttavia non dovendo l'accordo essere registrato entro un termine fisso, il contribuente può attendere la riapertura degli uffici.

Il canone di locazione abitativo può venire sospeso del tutto? Per un paio di mesi? Come si formalizza all'agenzia delle entrate?

La norma di esenzione (art. 19, D.L. n. 133/2014) non si riferisce alla sospensione ma alla riduzione del canone. Si effettua con presentazione del mod. 69.

Contratto per studenti universitari a scadenza luglio: Il canone, a richiesta dei ragazzi, è stato ridotto del 50%. Si deve produrre qualche documento all'Agenzia delle Entrate e notificare il nuovo canone?

L'accordo di riduzione del canone deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate mediante il modello 69, da presentare direttamente all'ufficio; in attesa della riapertura degli sportelli è prevista una modalità di invio via mail all'ufficio.

In momento così incerto non si sa ancora se ridurre canone e per quanto tempo. Potreste proporre un termine più lungo per registrare accordo di riduzione ad Agenzia entrate?

L'accordo di riduzione del canone non deve essere registrato entro un termine fisso; il contribuente ha quindi tutto il tempo per valutare e quantificare l'entità e la durata della riduzione.

C'è un termine temporale per registrare all'Agenzia dell'entrata eventuali temporanee riduzioni dei canoni di affitto?

L'accordo di riduzione del canone non deve essere registrato entro un termine fisso; il contribuente ha quindi tutto il tempo per valutare e quantificare l'entità e la durata della riduzione.

Potete chiarite come registrare le riduzioni temporanee dei canoni e come sia possibile che l'Agenzia delle entrate richieda, nonostante la chiusura totale, una dichiarazione sostitutiva in cui si dichiara che gli atti registrati online sono conformi all'originale, quando spesso si tratta di atti scambiati per mail?

L'ufficio richiede che l'atto scansionato sia conforme a quello che verrà presentato in originale all'ufficio, alla riapertura degli uffici al pubblico. E' chiaro che la scrittura di accordo deve essere firmata dalle parti, mentre uno scambio di mail non costituisce scrittura.

Quindi una modifica dei patti contrattuali che partirà da Marzo 2020 o Aprile 2020 possiamo registrarla entro il 30/6? Anche per chi ha l'accesso telematico vale questo?

Difficile da quantificare quanto è la riduzione sia in termini di canone sia in termini temporali..!

La riduzione di canone va registrato con mod. 69 per il quale non è prevista modalità telematica ma solo presentazione diretta all'ufficio.

È possibile ridurre il canone di affitto per abitazione per 3 mesi e comunicarli all'Agenzia delle entrate?

E' possibile ridurre il canone per 3 mesi e poi eventualmente registrarne un'altra per un periodo successivo secondo le esigenze.

La registrazione dell'atto di riduzione del canone è esente da sanzioni per tardività.

La registrazione dell'atto non è soggetta a termine fisso; pertanto non sono previste sanzioni al momento in cui verrà registrato.

Come possiamo registrare le scritture private sulla riduzione del canone di affitto? Il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate non lo prevede. Se mi recassi in Agenzia delle entrate fisicamente non ho le firme in originale sulle scritture. Mi riferisco soprattutto ai contratti per studenti universitari.

La riduzione di canone va registrato con mod. 69 per il quale non è prevista modalità telematica ma solo presentazione diretta all'ufficio. Per la scrittura tuttavia è necessario apporre le firme delle parti.

Il mod 69 per la registrazione di una variazione del contratto di locazione può essere inviato tramite PEC all'Agenzia delle entrate? Avrebbe valore di registrazione?

Il mod. 69 può essere inviato tramite PEC o mail all'Agenzia delle entrate con la documentazione indicata nelle faq del MEF; vale come registrazione ma è richiesto di presentare la documentazione in originale alla riapertura degli uffici al pubblico.

Dopo aver fatto il modulo 69 per la riduzione del canone quando la riduzione scade e si ripristina il canone concordato all'inizio, cosa si deve fare?

Non si deve fare nulla. L'Agenzia non ha richiesto sinora nessun altro adempimento.

Che limite di tempo c'è per presentare un accordo tra proprietario e inquilino di riduzione del canone? E inoltre, si riduce anche l'IMU in questo caso?

L'accordo di riduzione del canone non deve essere registrato entro un termine fisso; il contribuente ha quindi tempo per registrare la scrittura privata di riduzione. Essa vale per le imposte sui redditi o cedolare, ma purtroppo non ha nessuna utilità ai fini dell'IMU.

Sospensione adempimenti tributari

La proroga dei versamenti vale anche per il rinnovo annuale della tassa di registro di contratto di locazione commerciale?

La circ. n. 8/E ha purtroppo confermato che la proroga dei versamenti non vale per il rinnovo annuale dell'imposta di registro. E' stata prevista solo una proroga dal 16 al 20 marzo 2020, ulteriormente prorogata di fatto al 16 aprile.

Locazione abitativa in regime di cedolare secca: se il secondo quadriennio scade durante il periodo di emergenza, la comunicazione del rinnovo ai fini del mantenimento del regime di cedolare secca può essere prorogata a giugno?

Se il termine scade nel periodo 8 marzo – 31 maggio la comunicazione con mod. RLI può essere presentata entro il 30 giugno 2020.

La risoluzione immediata in quanto tempo deve essere registrata? E se è concordata perché gli studenti devono qualcosa? Io concordo con loro... per gravi motivi non hanno più la borsa di studio, non possono rientrare e l'università è chiusa.

La risoluzione deve essere registrata entro 30 giorni; se il termine scade nel periodo 8 marzo – 31 maggio la comunicazione con mod. RLI può essere presentata entro il 30 giugno 2020.

La proroga di un contratto 3+2 in scadenza il 30 aprile, che dovrebbe essere normalmente registrata entro il 30 Maggio, attualmente è prorogata al 30 giugno?

Esatto.

Credito d'imposta per botteghe

Locazione negozio di ortofrutta: il conduttore chiude, anche se avrebbe potuto tenere aperto- Può detrarre il 60% del canone?

Riteniamo di no. Il credito di imposta è riservato esercenti imprese diversi da quelli che esercitano attività di commercio al dettaglio e di servizi alla persona considerate essenziali dal D.P.C.M. 11 marzo 2020. Poiché l'esercente attività di commercio al dettaglio di ortofrutta era ammesso a continuare l'attività, egli non ha diritto al credito d'imposta.

Il conduttore di locale commerciale (C1) con attività sospesa dal DPCM è obbligato ad usufruire del credito di imposta oppure è solamente una sua valutazione di

opportunità? In questo caso penso possa preferire di non pagare il canone senza ulteriori conseguenze.

Purtroppo – per il locatore – il conduttore non è obbligato ad usufruire del credito d'imposta. Se non paga il canone di marzo, non usufruisce del credito.

Il conduttore di un locale commerciale per avere diritto al credito d'imposta deve dimostrare di aver pagato i canoni di quali mesi?

Il conduttore deve poter dimostrare di aver pagato il canone di marzo 2020.

AFFITTI NON PERCEPITI

Ma per gli affitti non percepiti c'è una dichiarazione?

Per gli affitti non abitativi è attualmente previsto obbligo di dichiarazione anche se non percepiti. Per gli affitti abitativi i canoni non percepiti possono non essere tassati se c'è azione di sfratto per morosità (conclusa, se relativa a contratti stipulati ante 2020 o iniziata se relativa a contratti dal 2020).

Il credito di imposta del 60% del canone corrisposto può essere ceduto al locatore?

Sulla base del d.l. Cura Italia il credito d'imposta relativo al mese di marzo 2020 non può essere ceduto; il prossimo decreto fiscale potrebbe prevedere qualche forma di cedibilità per i crediti di imposta per i mesi successivi. Le consigliamo quindi di rivolgersi all'Associazione territoriale di Confedilizia della sua città per avere tutti gli aggiornamenti (e l'assistenza) del caso.

Il credito di imposta su quali imposte può essere usato, a seconda anche della sua posizione giuridica (persona fisica, snc, srl o spa)? Solo su irpef/irpeg o anche IMU, Iva, ecc?

Il credito d'imposta può essere utilizzato per compensare (cioè pagare) imposte a debito nel Mod. F24. Quindi può essere utilizzato anche per pagare l'IMU e l'IVA. L'utilizzo in compensazione non può essere fatto con home – banking ma ci si deve rivolgere ad un intermediario, il quale verificherà che non ci siano altre preclusioni (ad esempio somme iscritte a ruolo e scadute, ecc.).

Varie

Per la registrazione di un compromesso (preliminare di vendita) sono prorogati i tempi di registrazione?

Se il termine scade nel periodo 8 marzo – 31 maggio la registrazione può essere effettuata entro il 30 giugno 2020.

Un mio cliente ha ricevuto il 16 marzo 2020 un avviso di accertamento dall'Agenzia dell'entrate per una variazione DOCFA fatta l'anno scorso. Vorrebbe fare ricorso all'accertamento. In prima battuta con autotutela e poi nel caso con ricorso tributario. È prevista una sospensione dei termini classici. Come funzionano i termini di sospensione?

La domanda è complessa e la risposta non può essere esaustiva nelle poche righe che seguono. Ad ogni modo utili chiarimenti si trovano nella circ. 10/E del 16 aprile 2020.

Attualmente i termini sono sospesi dal 9 marzo all'11 maggio 2020; pertanto per l'avviso notificato il 16 marzo 2020 (si raccomanda di verificare bene) i termini di 60 giorni decorrono dal 12 maggio 2020. I ricorsi in materia catastale seguono di regola la procedura del ricorso – reclamo, previsto dall'art. 17-bis, Decreto 546/1992 (controllare nell'avviso).

Per completezza ricordiamo che l'autotutela, come presumibilmente la intende il contribuente che ha ricevuto l'avviso – non sospende i termini (oltre che è raramente efficace), con il rischio per il contribuente stesso di far passare i termini del ricorso, nell'attesa di un'improbabile risposta.

Ho venduto la prima casa prima dei cinque anni, e devo comprare un immobile da destinare a prima a casa entro un anno! X me un anno sarebbe ad ottobre!! È vero che è stato congelato il periodo dal 23 febbraio 2020 al 31/12/20! Quindi x me sarebbe entro agosto 2021 invece che ottobre 2020!? Ho letto qualcosa del genere, ma volevo capire se avevo interpretato male.

Confermo che il termine di un anno resta sospeso nel periodo dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020, a norma dell'art. 24 del D.L. 23/2020, tuttora in corso di conversione.

Con la riduzione del canone, nel caso di canone concordato con ced secca al 10 devo comunque stare entro i limiti minimi del calcolo del canone concordato per non rischiare l'evasione fiscale?

Non risulta indicato nelle circolari; riteniamo tuttavia prudente non scendere al di sotto del limite minimo di canone concordato; in mancanza di chiarimenti pensiamo che l'ufficio potrebbe richiedere la cedolare al 21 anziché al 10 per cento.
