

8 maggio 2020 14:15

Coronavirus e affitti: breve vademecum per gli inquilini

di [Giulia Barsotti](#)



L'emergenza coronavirus ha messo in difficoltà molti affittuari che si trovano adesso, dopo quasi due mesi di lockdown, a dover far fronte ad un impegno economico sempre più difficilmente sostenibile.

Non ci sono norme nazionali ad hoc per la riduzione del canone

E' fondamentale sapere che **non esiste alcuna norma di legge che riconosce un diritto per gli inquilini o un obbligo per i proprietari, di rivedere l'ammontare del canone**. Nessuna agevolazione è prevista come obbligatoria, né esiste un apposito modello di domanda.

Aiuti da Regioni e Comuni

Alcune Regioni e alcuni Comuni hanno previsto dei contributi a fondo perduto per gli affitti in questo periodo. Si tratta di agevolazioni legate anche al reddito basso degli affittuari. Per questo è bene andare a verificare nel Comune e/o nella Regione in cui si abita.

Studenti

Non ci sono sconti per i fuori sede tornati in famiglia.

Possono chiedere **una riduzione solo gli studenti che pagavano l'affitto con il loro lavoro e lo hanno perso, o lo ha perso il genitore del quale erano a carico**. Il fatto di lasciare la casa vuota infatti, non ha nessuna rilevanza, dato che il canone è dovuto anche se non si usa l'appartamento.

Possono invece **chiedere la sospensione del pagamento gli studenti Erasmus richiamati nel loro Paese**, dal momento che in questi casi non viene pagata la borsa di studio.

Si potrà quindi prevedere il prolungamento della durata del contratto alla riapertura degli Atenei.

Accordi fra proprietario e inquilino

In sostanza quindi, dinanzi alla difficoltà oggettiva del conduttore di continuare a sostenere il costo della locazione, l'unica possibilità è quella di contattare direttamente il proprietario dell'immobile locato. 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, è possibile sia nel caso di locazione di immobili per uso abitativo che nel caso di locazione di immobili commerciali.

Agevolazioni fiscali per gli affitti commerciali

Per quelli commerciali, il decreto Cura Italia ha previsto un credito d'imposta del 60% del canone di locazione per gli inquilini che hanno in affitto locali accatastati C/1. L'agevolazione al momento è per il solo mese di marzo e per ottenere il bonus è comunque necessario pagare il canone per intero.

Riduzione del canone di affitto con accordo fra le parti

In questo caso, 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. Per evitare di pagare le imposte sui canoni non riscossi però, è necessario che l'accordo sia registrato entro 30 giorni. Di conseguenza, il proprietario pagherà le imposte solo su quanto effettivamente riscosso e ciò renderà possibile ridurre anche l'ammontare delle imposte da pagare in acconto con la successiva denuncia dei

redditi.

Per la registrazione occorre compilare il Modello 69, reperibile sul sito delle Entrate.

Nel Modello 69 dovranno essere riportati i dati del contratto di locazione e i relativi codici di registrazione riportati sul modello RLI. Si dovrà poi allegare l'accordo e inviare tutto allo stesso Ufficio presso il quale era stata fatta a suo tempo la registrazione.

Gli indirizzi degli uffici sono riportati sul sito www.agenziaentrate.gov.it, nell'area nazionale e in quelle regionali.

Disdetta per giusta causa

Nel caso in cui l'inquilino, avendo perso il reddito, non sia più in condizione di pagare in alcun modo l'affitto, può dare disdetta per giusta causa dando al proprietario il preavviso di legge che però, poiché il contratto andrà comunque rispettato, dovrà essere pagato per tutta la sua durata.

Il proprietario, non potrà opporsi alla disdetta, né del resto avrebbe interesse a farlo dal momento che l'inquilino non è più in grado di pagare.

Pur non essendo legalmente possibile, per semplificare, vista la situazione emergenziale, si può tentare di accordarci con il proprietario affinché utilizzare a questo scopo la somma versata a titolo di cauzione.

Qualunque comunicazione va sempre fatta via pec, o altrimenti, vista la situazione di restrizione imposta dal governo, chiedendo conferma della ricezione della mail ordinaria.