

Canone di locazione: fac simile lettera riduzione canone per covid 19

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Sostituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, del credito d'imposta di cui all'**articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18**

Prodotto di Fisco e Tasse: "Locazioni - Formule

41 Formule utili nella locazione di immobili civili e commerciali di tutte le tipologie."

Questa l'informativa dell'agenzia delle entrate:"

L'articolo 65, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, prevede che "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.". Il successivo comma 2 del richiamato articolo 65 stabilisce che "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.". Tanto premesso, al fine di consentire l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta di cui trattasi, tramite modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, è istituito il seguente codice tributo: □ "6914" denominato "Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi - articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18". In sede di compilazione del modello F24, il suddetto codice tributo è esposto nella sezione "Erario", nella colonna "importi a credito compensati", ovvero, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "importi a debito versati".

Il campo "anno di riferimento" è valorizzato con l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta, nel formato "AAAA". Il codice tributo "6914" è utilizzabile a decorrere dal 25 marzo 2020".

In allegato lettera riduzione canone per locazione a uso abitativo.

Volume consigliato

Eccessiva onerosità sopravvenuta

Un contratto è un accordo che vincola chi sottoscrive un patto con un'altra persona e lo deve rispettare.

L'eccessiva onerosità sopravvenuta, si ha quando chi è vincolato al rispetto di un contratto, dovrebbe eseguire una prestazione pattuita all'inizio, che è diventata più costosa o più difficile da eseguire per motivi imprevedibili ed eccezionali, non imputabili a nessuno.

In simili circostanze, la legge può sollevare la parte dall'obbligo di eseguire la prestazione, concedendo la risoluzione del contratto.

In che cosa consiste l'eccessiva onerosità sopravvenuta

L'eccessiva onerosità sopravvenuta è una causa di risoluzione del contratto che si può esercitare quando una delle prestazioni del contratto, a causa di eventi straordinari e imprevedibili, è diventata molto difficile da eseguire.

In simili casi la parte "colpita" dall'eccessiva onerosità della sua prestazione può chiedere la risoluzione del contratto (art. 1467 c.c.).

Quando si può chiedere la risoluzione per eccessiva onerosità

sopravvenuta

La risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta si può chiedere in presenza di determinate condizioni.

Secondo la legge si può chiedere:

Nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, oppure ad esecuzione differita.

Se la prestazione di una delle parti è diventata eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili.

Se la sopravvenuta onerosità non rientra nell'alea normale del contratto.

La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta può essere richiesta esclusivamente in presenza di contratti la quale attività si protragga nel tempo.

La stessa concezione di onerosità sopravvenuta, infatti, presuppone un cambiamento che sia sopraggiunto nel tempo, che non potrebbe sussistere in presenza di un contratto la quale efficacia si estingue nell'immediato.

Ad esempio:

Una persona acquista da un'altra una macchina al prezzo di duemila euro e il pagamento avviene al momento della consegna.

Oppure, una persona acquista un mobile pagandolo duecento euro.

Negli esempi sopra scritti nessuna parte potrebbe mai invocare l'eccessiva onerosità sopravvenuta della sua prestazione, perché il contratto si conclude ed esaurisce i suoi effetti in modo istantaneo, con l'acquisto del bene.

L'eccessiva onerosità sopravvenuta, e la risoluzione, si può invocare se il contratto stipulato dalle parti si protragga nel tempo, per sua natura.

Ad esempio i contratti di somministrazione, come il servizio telefonico, la luce, il gas, oppure il contratto di locazione e gli altri che prevedono un pagamento a cadenza, oppure per scelta delle parti.

Ad esempio l'acquisto di un'automobile la quale esecuzione venga rinviata a un momento successivo.

L'eccessiva onerosità può essere presente in modo esclusivo nei contratti i quali effetti si protraggono nel tempo.

In quel periodo si può inserire un evento imprevedibile e straordinario che rende eccessivamente difficoltosa l'esecuzione della prestazione per una delle parti.

Gli avvenimenti straordinari e imprevedibili

Al fine di potere chiedere la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, è necessario che la stessa sia sopraggiunta alla stipula iniziale del contratto e sia dipesa dal verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili.

Ad esempio, lo scoppio di una guerra che comporta l'impennarsi del prezzo di determinati beni può essere un evento straordinario e imprevedibile che giustifica la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta.

Una prestazione per una delle parti può diventare eccessivamente onerosa, senza che sia imputabile a loro, ma ad eventi che non potevano essere previsti al momento della stipula del contratto.

L'assenza di equilibrio delle prestazioni che contraddistingue l'eccessiva onerosità deve dipendere da un evento straordinario, un evento poco frequente, con carattere di eccezionalità, e imprevedibile, deve essere tale che i contraenti, in base alle loro conoscenze ed esperienze, non lo avessero previsto.

Allo stesso modo, un evento eccezionale può essere una calamità naturale, come un terremoto o un tifone, la quale potenza distruttiva possa incidere sul prezzo di una prestazione.

L'alea del contratto

Il codice civile precisa che la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta non può essere invocata in presenza di contratti aleatori o, se lo squilibrio tra le prestazioni rientra nella

normale alea contrattuale. Cosa significa? Proverò a spiegartelo con parole semplici.

Un contratto è aleatorio quando è caratterizzato, per sua natura, dal rischio della prestazione.

Un esempio di contratto aleatorio è quello di assicurazione:

Il contraente versa un premio periodico all'impresa assicuratrice, senza sapere se quello che dà gli verrà poi restituito se si dovesse verificare un evento rischioso.

Ad esempio, l'assicurazione auto è obbligatoria per legge.

Ogni automobilista versa un premio annuo all'assicurazione, senza che da parte della stessa abbia indietro qualcosa.

La Rc auto si attiva in caso di sinistro.

Se un automobilista guida la sua vettura e paga per l'intera vita l'assicurazione, ma non avrà mai causato alcun incidente, il rapporto è squilibrato, perché ha pagato per molti anni senza ricevere niente in cambio.

Lo stesso vale per l'assicurazione, che potrebbe essere chiamata a corrispondere al cliente una consistente somma a fronte del pagamento di un piccolo premio.

Gli effetti della risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta

Quando ricorrono le condizioni delle quali si è scritto in precedenza, la parte svantaggiata dall'eccessiva onerosità sopravvenuta può chiedere al giudice di ottenere la risoluzione del contratto.

L'articolo 1458 del codice civile, rubricato "effetti della risoluzione", recita:

La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione.

L'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni eseguite, che sono fatte salve.

Il contratto si intenderà sciolto esclusivamente per il futuro, quello che è stato dato non può essere più restituito.

In che modo evitare la risoluzione per eccessiva onerosità

La legge consente alla parte che non è "vittima" dell'eccessiva onerosità sopravvenuta della sua

prestazione, di paralizzare la pretesa di risoluzione della controparte.

Secondo il codice civile, la parte contro la quale è richiesta la risoluzione la può evitare offrendo di modificare in modo equo le condizioni del contratto.

L'offerta di riduzione è rivolta a ristabilire l'equilibrio contrattuale rovinato dall'eccessiva onerosità imputabile a cause imprevedibili e straordinarie.

L'offerta viene proposta in modo unilaterale a chi vuole chiedere la risoluzione.

Se accettata, il contratto verrà modificato, evitando il suo scioglimento.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/canone-di-locazione-esercenti-attivita-dimpresa-e-riconosciuto-per-lanno-2020-un-credito-dimposta-per-covid-19/>