

COMMISSIONE COA ROMA

COVID19

Le locazioni ai tempi del COVID19

**Analisi schematica dei principali effetti della
normativa d'emergenza per COVID19 sulle
locazioni**

Aspetti sostanziali, processuali e fiscali

Sono previste agevolazioni fiscali per i canoni di locazione?

Sì. L'[art. 65 del DL 18.2020](#), conv. L. 18.2020 riconosce per l'anno 2020, un **credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione**, relativo al **solo mese di marzo 2020**.

A chi si applica il "*credito di imposta*"?

Sotto il **profilo soggettivo**, mantenendoci al dato letterale, la disposizione si applica esclusivamente ai soggetti che esercitano **un'attività di impresa** (ad eccezione di quelle indicate nell'[Allegato 1 del DPCM 11.03.2020](#), vedi *infra* pag. 3).

L'immobile condotto in locazione deve rientrare in una particolare categoria catastale?

Sì. Sotto il **profilo oggettivo**, il credito di imposta si applica solo nelle locazioni di immobili in categoria catastale C1, indipendentemente dalla dimensione e metratura del locale.

Entrambi i requisiti, **soggettivo e oggettivo**, devono sussistere per beneficiare dell'agevolazione fiscale, sicchè ad es. restano esclusi i liberi professionisti che usufruissero di un immobile accatastato C1.

Come si utilizza il credito di imposta?



Il credito d'imposta è utilizzabile, **esclusivamente in compensazione** con utilizzo del modello F24, per il pagamento di altri debiti tributari o contributivi da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

La Legge n. 27/2020 di conversione del DL 18/2020 ha inserito all'articolo 65 il comma 2bis con cui è stato precisato che:

"Il credito d'imposta ... non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22dicembre 1986, n. 917"



Il credito di imposta del 60% per il mese di marzo è utilizzabile anche se il conduttore non ha versato il canone di locazione?



Secondo la [Circolare 8/E del 2020](#) dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta del 60% matura solo in caso di regolare versamento dei canoni di locazione.



Con la [risoluzione n. 13/E del 2020](#) dell'Agenzia delle Entrate, è stato istituito il codice tributo "6914" che gli esercenti attività d'impresa dovranno indicare denominato "Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi – articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18".

Quali sono le attività imprenditoriali espressamente escluse dal credito di imposta?

Ipermercati
Supermercati
Discount di alimentari
Minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari
Commercio al dettaglio di prodotti surgelati
Commercio al dettaglio in esercizi non specializzati di computer, periferiche, attrezzature per le telecomunicazioni, elettronica di consumo audio e video, elettrodomestici
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati (codici ateco: 47.2)
Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati
Commercio al dettaglio apparecchiature informatiche e per le telecomunicazioni (ICT) in esercizi specializzati (codice ateco:47.4)
Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico
Commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari
Commercio al dettaglio di articoli per l'illuminazione
Commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici
Farmacie
Commercio al dettaglio in altri esercizi specializzati di medicinali non soggetti a prescrizione medica
Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici in esercizi specializzati
Commercio al dettaglio di articoli di profumeria, prodotti per toletta e per l'igiene personale
Commercio al dettaglio di piccoli animali domestici
Commercio al dettaglio di materiale per ottica e fotografia
Commercio al dettaglio di combustibile per uso domestico e per riscaldamento
Commercio al dettaglio di saponi, detersivi, prodotti per la lucidatura e affini
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato via internet
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato per televisione
Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto per corrispondenza, radio, telefono
Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici
Lavanderia e pulitura di articoli tessili e pelliccia
Attività delle lavanderie industriali
Altre lavanderie, tintorie
Servizi di pompe funebri e attività connesse.

I provvedimenti adottati per l'emergenza COVID-19 hanno sospeso il pagamento dei canoni di locazione?

NO

Nessuna disposizione normativa è stata sino ad oggi emanata per sospendere il pagamento dei canoni di locazione.

La sospensione dei termini di cui all'art. 83 del DL 18/2020 si applica anche al termine di grazia?

NO

Con [nota del 26.03.2020 la Sezione Sesta del Tribunale di Roma](#) ha escluso la **sospensione** sul presupposto che *le disposizioni normative in vigore non prevedono alcuna sospensione dei pagamenti.*

Le esecuzioni per rilascio di immobile sono sospese?

SI

L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è **sospesa fino al 1 settembre 2020** ([ex art. 103, 6° comma DL 18/2020, così come modificato con la Legge di conversione n. 27/2020](#))

Il termine del precetto è sospeso?

SI

Sul punto la Cassazione con la Relazione n. 28 della del 1 aprile 2020, al punto 2.2, nell'analizzare l'art. 83 comma 2 del d.l. n. 18/2020, ha testualmente precisato che: "*La sospensione dei termini opera poi per tutti gli atti processuali, compresi quelli necessari per avviare un giudizio di cognizione o esecutivo (atto di citazione o ricorso, ovvero **atto di precetto**), come per quelli di impugnazione (appello o ricorso per cassazione)*"

VADEMECUM DELLE MODALITÀ DI CELEBRAZIONE DELLE UDIENZE CIVILI DELLA

SESTA SEZIONE DEL TRIBUNALE DI ROMA

SECONDO LE LINEE GUIDA DI CUI AL

PROTOCOLLO APPROVATO DAL PRESIDENTE DELLA SESTA SEZIONE DEL
TRIBUNALE DI ROMA E DAL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI ROMA
DEL 23.04.2020

I procedimenti di convalida di sfratto sono sospesi?

NO

In linea generale, considerata l'impossibilità di procedere con la trattazione scritta, ex comma 7, lett. h, dell'art. 83 del D.L. n. 18/20, i procedimenti sono rinviati a data successiva al 15 giugno 2020.

Dal 12 maggio 2020, potrà tuttavia essere adottata la trattazione scritta nei procedimenti in cui sia già avvenuta la costituzione dell'intimato, ovvero debba essere disposto un rinvio dell'udienza, a titolo esemplificativo, per vizi della notificazione, per pendenza di trattative, etc..

Dal 16 giugno 2020, saranno fissate **udienze straordinarie**, una **ogni trenta minuti**, anche **sino alle ore 15:30**, per smaltire l'arretrato dei procedimenti di convalida di sfratto, con priorità di trattazione per quelle esitate al termine di grazia.

Nei procedimenti di convalida di sfratto è rimasta l'ora contumaciale all'udienza di trattazione ?

NO

È stata ridotta a **trenta minuti**, decorsi i quali, su istanza dell'intimante ed in assenza dell'intimato, sarà convalidato lo sfratto.

Nei procedimenti di convalida di sfratto rinviati, i difensori sono onerati di alcuni incombeni?

SI

I difensori dovranno notificare agli **intimati non costituiti** i provvedimenti di rinvio.

In alternativa, potranno notificare atto di citazione in rinnovazione, indicando, tra l'altro, specificatamente il provvedimento di rinvio, nonché la Sezione, il Giudice e l'orario di udienza, provvedendo, altresì a depositare telematicamente tutta la documentazione utile al fine dell'udienza, ivi inclusi i conteggi relativi all'esatto ammontare della morosità, ove necessario.

Nei procedimenti di convalida di sfratto, è necessaria la partecipazione personale delle parti all'udienza?

NO

I difensori possono valutare l'opportunità per motivi di sicurezza che le parti non siano presenti personalmente in udienza.

Ci sarà un ordine di trattazione dei procedimenti ordinari?

SI

A decorrere dal 12 maggio 2020 saranno trattate non meno di dieci cause per ciascuna udienza individuate dai Giudici in base all'urgenza delle stesse, facendo ricorso ai seguenti criteri: procedimenti cautelari, maggiore anzianità di iscrizione a ruolo, pronta decisione.

E' sempre prevista la trattazione scritta delle udienze dei procedimenti ordinari?

NO

I Giudici dovranno indicare, previa valutazione della singola causa, se l'udienza sarà trattata in forma scritta, oppure da remoto e, solo in ultima analisi, se fissarla in Tribunale.

Come avverrà la trattazione scritta delle udienze?

Sarà emesso decreto di fissazione d'udienza nel quale il Giudice disporrà la trattazione scritta, assegnando alle parti termini adeguatamente modulati, e comunque non inferiori a dieci giorni rispetto alla data di udienza, per il deposito telematico di sintetiche note scritte, redatte preferibilmente per punti, contenenti le sole istanze e conclusioni relative all'incombente processuale per cui è fissata l'udienza.

Le parti saranno altresì invitate al deposito telematico, in allegato alla nota, degli atti e dei documenti acquisiti in cartaceo al fascicolo processuale.

Quali saranno i termini dei provvedimenti emessi a seguito della trattazione scritta delle udienze?



I provvedimenti saranno emessi nei termini stabiliti dalle norme, come ad esempio, quelli di cui all'art. 281 *quinquies* secondo comma, c.p.c., 281 *sexies* c.p.c., 429, primo e secondo comma, c.p.c. e 437 c.p.c., che decorreranno dalla data dell'udienza.

In caso di trattazione scritta delle udienze i difensori sono onerati di depositare particolari atti?



Il difensore dovrà depositare telematicamente, nel termine assegnato, delle sintetiche note scritte che dovranno essere denominate "**note di trattazione scritta**", redatte preferibilmente per punti, contenenti le sole istanze e conclusioni relative all'incombente processuale per cui è fissata l'udienza.

In caso di trattazione scritta dell'udienza, vi sono conseguenze processuali in caso di omesso deposito delle relative note?



L'omesso deposito delle note di trattazione scritta è equiparato alla mancata comparizione all'udienza, con conseguente applicazione, a titolo esemplificativo, degli artt. 181, 309 cpc, ovvero dell'art. 662 cpc.

In caso di trattazione scritta dell'udienza, è prevista la verbalizzazione della relativa udienza?



La verbalizzazione delle attività compiute sarà effettuata tramite verbale telematico redatto dal Giudice.

È possibile interloquire con i
Giudici della Sesta Sezione
Civile ?

SI

Solo per i procedimenti urgenti,
previa istanza da depositare nel
relativo fascicolo telematico.

È possibile ottenere
informazioni telefoniche
relative alla Sesta Sezione
Civile?

SI

Dalle ore 9:00 alle ore 13:00 può essere
contattato il n. 06.32398404. E' attivo
anche l'indirizzo email:
sez6.civile.tribunale.roma@giustizia.it

È possibile accedere alle
cancellerie della Sesta Sezione
Civile ?

SI

Previa prenotazione *online* che sarà
disponibile sul sito istituzionale del
Tribunale.

Gli utenti dovranno accedere agli uffici
muniti di mascherina e guanti,
rispettando le misure di
distanziamento sociale.

ASPETTI PRATICI E FISCALI

Il conduttore e il locatore possono concordare una riduzione del canone di locazione?

SI

Le parti possono sempre concordare una riduzione consensuale del canone.

La riduzione può essere per un tempo determinato o fino alla fine del contratto di locazione.

In caso di riduzione a tempo determinato, è possibile anche stipularne più di una nel caso l'emergenza non sia terminata.

La scrittura è a forma libera.

La scrittura privata di riduzione del canone deve essere registrata?

NO

Non esiste un obbligo di registrazione di tale scrittura, ma la registrazione è consigliabile sia per la locatrice, ai fini della dimostrazione di un minor imponibile da indicare nella dichiarazione dei redditi, sia per la conduttrice per dare data certa alla scrittura di riduzione.

**Come si
effettua la
registrazione**

La registrazione non può essere fatta tramite i canali *on line* delle Agenzie delle Entrate, ma esclusivamente in formato cartaceo presso lo sportello dell'ADE dove è stato originariamente registrato il contratto.

E' vero che in questo periodo di emergenza l'Agazia delle Entrate ha disposto una modalit  di registrazione "transitoria" per le scritte di riduzione del canone?

SI

In questi giorni, al fine di dare data certa alla registrazione e per consentire il "lavoro agile" del personale, alcune Agenzie delle Entrate consentono l'invio per pec, con successiva lavorazione dell'atto.

In tal caso la pec dovr  contenere i seguenti allegati:

- Modello 69 sottoscritto;
- Copia della riduzione del canone;
- Atto notorio che attesta che entro il 30 giugno sar  portata presso l'ADE l'originale della scrittura per la vidimazione;
- Copia documento di identit  del locatore.

Quanto si paga la registrazione della scrittura privata di riduzione del canone?

La registrazione **  gratuita** ai sensi dell'[art. 19 del D.L. n. 133/14](#).

Il termine per la tempestiva registrazione dei contratti di locazione, nel periodo di emergenza COVID19, è stato sospeso?

SI

Con la circolare [8/E 2020 l'Agencia delle Entrate](#) ha confermato che sono sospesi i termini per la registrazione dei contratti che scadono tra l'8 marzo ed il 31 maggio 2020, sia se sia dovuto dai privati, che dagli intermediari o da pubblici ufficiali, specificando che tali adempimenti dovranno essere effettuati entro il 30 giugno 2020.

La disposizione ha portata generale e, dunque, assume valenza sia per gli atti da registrare in forma cartacea (comodati e riduzione canone), sia per gli atti da registrare telematicamente (es. contratti di locazione).

Le imposte per gli adempimenti successivi come i pagamenti annuali con modello F24 elide sono ugualmente sospesi?

NO

La circolare [8/E 2020 l'Agencia delle Entrate](#) ha chiarito che restano dovuti nei termini, gli adempimenti relativi ad anni successivi da versare solamente con modello F24 elide. Nulla viene disposto per gli adempimenti successivi come proroghe, risoluzioni e subentri.

Al momento gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate ricevono normalmente?

NO



Al momento gli Uffici operano solo su appuntamento, ricevendo il pubblico nelle giornate del martedì e del giovedì.

Tutti gli atti vengono evasi con il c.d. "lavoro agile", dai funzionari che per questi due mesi hanno lavorato direttamente dalle proprie abitazioni.

Sono previsti contributi da parte di Cassa Forense per i canoni di locazione degli studi legali?

SI

La Cassa Forense ha emanato **due bandi straordinari per gli studi legali**:

1. uno per i conduttori *persone fisiche* con uno stanziamento fino ad euro 3.600.000,00 ([Bando I/2020](#))
2. ed un altro per i conduttori *persone giuridiche* con uno stanziamento fino ad euro 2.000.000,00 ([Bando II/2020](#))

Criteri requisiti modalità e termini di partecipazione

Conduttori PERSONE FISICHE

DESTINATARI

Sono destinatari del bando coloro (avvocati/praticanti avvocati) che, alla data di pubblicazione del bando,

- siano iscritti alla Cassa o iscritti all'Albo/Registro dei praticanti avvocati con procedimento di iscrizione alla Cassa in corso, non sospesi ai sensi dell'art. 20 della L. 247/12, né cancellati dall'Albo/Registro dei praticanti avvocati e
- siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 e
- che esercitino la professione in forma individuale.

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i titolari di pensione di vecchiaia e anzianità erogata dalla Cassa e gli iscritti alla Cassa titolari di pensione dirette di altri enti.

Conduttori PERSONE GIURIDICHE

DESTINATARI

Sono destinatari coloro (avvocati, praticanti avvocati) che, alla data di pubblicazione del bando

- siano legali rappresentanti di uno studio per l'esercizio associato o in forma societaria della professione forense, iscritto alla Sezione speciale dell'Albo¹ e
- siano iscritti alla Cassa o iscritti all'Albo/Registro con procedimento di iscrizione alla Cassa in corso, non sospesi ai sensi dell'art. 20 della L. n° 247/12, né cancellati dall'Albo/Registro e
- siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 4

Sono escluse le associazioni e società interdisciplinari.

IMPORTO

Il contributo sarà pari al 50% della spesa complessiva documentata per canoni di locazioni corrisposti nel periodo 1° febbraio – 30 aprile 2020. Il contributo non può essere superiore ad € 1.200,00 al netto di IVA.

Sono rimborsabili esclusivamente i canoni di locazione sostenuti per la conduzione di unità immobiliare o di porzioni della stessa:

1. ubicata in Italia
2. ad uso esclusivo di studio professionale
3. in forza di contratto di locazione ex art. 27 L. 392/78 registrato in data anteriore al 28 febbraio 2020.

Non sono rimborsabili i canoni di sub-locazione.

Per il medesimo contratto può essere richiesto il contributo da un solo conduttore. Nel caso il richiedente sia conduttore di una pluralità di unità immobiliari aventi tutte le caratteristiche di cui ai nn. 1, 2 e 3 del presente art. 3, il contributo è erogato solo per quella in cui è fissato l'indirizzo dello studio principale.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

- a) essere in regola con le prescritte comunicazioni reddituali alla Cassa (Mod.5) alla data di pubblicazione del bando;
- b) non essere beneficiario di rimborso, totale o parziale, per le medesime causali da parte di altri Enti;
- c) inviare il modulo di domanda con le autocertificazioni richieste e corredato della documentazione di cui appresso.

IMPORTO

Il contributo sarà pari al 50% della spesa complessiva documentata per canoni di locazioni corrisposti nel periodo 1° febbraio – 30 aprile 2020. Il contributo non potrà essere superiore ad € 4.000,00 al netto di IVA.

Sono rimborsabili esclusivamente i canoni di locazione sostenuti per la conduzione di unità immobiliare o di porzioni della stessa:

1. ubicata in Italia
2. ad uso esclusivo di studio professionale
3. in forza di contratto di locazione ex art. 27 L. 392/78 registrato in data anteriore al 28 febbraio 2020.

Non sono rimborsabili i canoni di sub-locazione.

Per la medesima associazione o società professionale può essere richiesto un solo contributo.

Per la medesima associazione/società può essere destinatario un solo legale rappresentante

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

- a) che tutti i legali rappresentanti siano in regola con le prescritte comunicazioni reddituali alla Cassa alla data di pubblicazione del bando;
- b) non beneficiare di rimborso, totale o parziale, per le medesime causali da parte di terzi;
- c) inviare il modulo di domanda con le autocertificazioni richieste e corredato della documentazione indicata all'art. 5 del bando.

MODALITÀ E TERMINI DELLA DOMANDA

A pena di inammissibilità, la domanda deve essere inviata **entro le ore 24,00 del 18 maggio 2020** esclusivamente tramite l'apposita procedura on-line attivata sul sito internet della Cassa www.cassaforense.it Unitamente alla domanda il richiedente deve produrre sempre con modalità telematica:

- 1) copia del contratto registrato intestato al richiedente;
- 2) copia della/e fattura/e quietanzata/e relativa/e al pagamento dei canoni di locazione oggetto del bando o copia dei predetti pagamenti tracciati.

MODALITÀ E TERMINI DELLA DOMANDA

A pena di inammissibilità, la domanda deve essere inviata **entro le ore 24,00 del 27 maggio 2020** esclusivamente tramite l'apposita procedura on-line attivata sul sito internet della Cassa www.cassaforense.it utilizzando l'area riservata del richiedente legale rappresentante dell'associazione/società.

Unitamente alla domanda il richiedente deve produrre sempre con modalità telematica:

- 1) copia del contratto registrato intestato alla associazione/società;
- 2) copia della/e fattura/e quietanzata/e relativa/e al pagamento dei canoni di locazione oggetto del bando, intestati allo studio associato o copia dei predetti pagamenti tracciati;
- 3) copia dell'atto costitutivo della associazione/società con statuto ed eventuali integrazioni o variazioni afferenti la rappresentanza legale.

Roma 7 maggio 2020

Avv. Martina Petri - Avv. Luca Beccarini - Avv. Federico Bocchini

(Commissione COA ROMA COVID19 – Coordinatrice Cons. Avv. Grazia Maria Gentile)