

IMPOSTE E TASSEdi **UMBERTO CERIANI****Canoni di locazione di impianti sportivi privati**

Il "Decreto Rilancio" ha previsto in capo agli enti di settore il diritto a richiedere una riduzione pari almeno al 50% degli importi versati ai soggetti proprietari degli immobili.

Se già il D.L. 18/2020 " *CuraItalia* " aveva previsto una sospensione nel versamento dei canoni di locazione per impianti sportivi di proprietà pubblica, il nuovo D.L. 34/2020 " *Decreto Rilancio* " all'art. 216 introduce una misura fortemente attesa e richiesta dallo sport italiano a beneficio di quei soggetti che svolgono le attività sportive in impianti di proprietà privata. La sospensione delle attività sportive disposta dai vari decreti d'emergenza viene considerata come fattore di **sopravvenuto squilibrio** dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati.

Il conduttore (ossia il gestore dell'impianto sportivo) ha pertanto **diritto di richiedere al proprietario dell'immobile una riduzione del 50% del canone mensile** contrattualmente stabilito in riferimento alle mensilità **da marzo 2020 a luglio 2020** (inclusi), salva la prova di un'ulteriore diminuzione degli incassi. Sarà quindi necessario che il gestore del centro sportivo **dimostri una riduzione degli incassi superiore al 50%** nel periodo interessato, paragonato al medesimo periodo del 2019, per chiedere una riduzione del canone superiore al 50%.

Nel caso in cui il conduttore abbia versato integralmente il canone di locazione per alcuni dei mesi oggetto del diritto alla riduzione, potrà recuperare i pagamenti effettuati nei mesi da marzo a oggi, eccedenti il 50% dell'importo mensile originario, **compensandoli** nei mesi successivi. Ipotizziamo quindi un canone di locazione di 1.000 euro mensili versato integralmente per i mesi di marzo, aprile e maggio; il conduttore potrà chiedere al locatore che almeno il 50% di tali importi venga utilizzato per compensare i canoni di giugno e luglio, i quali dovranno essere ridotti, mentre l'eccedenza di maggio potrà essere utilizzata a parziale copertura del mese di agosto, fatto salvo un accordo tra le parti per ridurre ulteriormente l'importo della locazione.

Una volta che le parti avranno trovato un accordo in merito alla riduzione, dovranno predisporre una **scrittura privata** di riduzione canone che **potrà essere registrata** all'Agenzia delle Entrate, possibilmente al medesimo Ufficio territoriale dove era stato originariamente registrato il contratto di locazione oggetto di riduzione temporanea. La registrazione dell'accordo di riduzione, benché non obbligatoria, è **fortemente raccomandata** per dare certezza all'accordo e **ridurre in proporzione il versamento dell'imposta di registro** nel caso in cui il versamento annuale ricada in questi 5 mesi oggetto di intervento; allo stesso modo, consentirà di ridurre le imposte che il locatore dovrà versare sul canone percepito.

Ricordiamo che la registrazione di questi atti non comporta né di imposte di bollo, né di registro, rendendo ancor più vantaggiosa tutta l'operazione. Data la perdurante chiusura degli sportelli dell'Agenzia delle Entrate, la registrazione di tale atto (che non segue l'ordinaria procedura di registrazione telematica dei contratti di locazione) può essere effettuata tramite **l'invio via PEC di tutta la documentazione** (accordo sottoscritto tra le parti, modello 69, delega e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai fini della conformità dei documenti trasmessi), ricordando che al termine dell'epidemia occorrerà trasmettere i documenti originali con le modalità ordinarie.