

TEKLEFISCO 2017

ARGOMENTO: CEDOLARE SECCA

1) La cedolare secca con l'aliquota al 10% (15% a regime dal 2018), prevista per gli affitti a canone concordato, è applicabile anche ai contratti di locazione abitativa di tipo transitorio?

Il caso riguarda, in particolare, i contratti stipulati nei Comuni in cui le parti non sono libere di determinare il canone ma devono attenersi agli accordi definiti su base locale (e in particolare i contratti stipulati nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei Comuni confinanti con questi ultimi e in tutti gli altri Comuni capoluogo di provincia).

Risponde Danila Alazio, DC Normativa

L'art. 3, comma 2, del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23 prevede la cedolare secca con aliquota ridotta esclusivamente per i contratti di locazione che, oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, siano stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e all'articolo 8 della medesima legge.

Il citato art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 ammette che le parti possano stabilire la durata del contratto *“anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1”*, ossia in ossequio ad esigenze abitative di tipo transitorio diverse da quelle degli studenti universitari, previste dal successivo comma 2 del medesimo art. 5.

Tenuto conto del tenore letterale di tale disposizione, si ritiene che l'aliquota ridotta si applichi anche ai contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/1998 (ossia ai contratti di durata da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi), a condizione che, come nel caso prospettato, si tratti di un contratto di locazione a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa.

7) Il decreto fiscale ha previsto che la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non implica la decadenza dell'opzione. In applicazione del principio del favor rei, si può ritenere che la mancata comunicazione della proroga del contratto avvenuta prima del 3 dicembre 2016 non determini alcuna revoca dell'opzione per la cedolare?

Risponde Franca Cirimele, DC Normativa

L'articolo 7-*quater* del decreto fiscale ha introdotto modifiche al regime della 'cedolare secca' di cui all'articolo 3 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che, come noto, consente ai possessori di immobili abitativi locati ad uso abitativo (persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni), di optare per un

regime di tassazione sostitutiva, in luogo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle imposte di registro e bollo dovute sul contratto di locazione.

In linea generale, come chiarito con la circolare 1° giugno 2011, n. 26, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione o in sede di proroga del contratto (ovvero nelle annualità successive), ed esplica effetti per l'intera durata del contratto di locazione o della proroga, salvo revoca. Pertanto, nel caso in cui il contribuente intenda mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro il termine di versamento dell'imposta di registro, ovvero entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento (cfr. Circolare n. 26 del 1 giugno 2011).

Per effetto della disposizione introdotta con il comma 24 dell'articolo 7-*quater* del decreto fiscale, viene stabilito che l'omessa ovvero tardiva opzione per il regime della cedolare secca in sede di proroga del contratto, (effettuata oltre il termine di 30 giorni previsto dall'articolo 17, comma 1 del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR)), non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive, qualora il contribuente mantenga un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi

La nuova disposizione di carattere procedurale trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016, data di entrata in vigore del citato DL n. 193 del 2016, sempreché si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime sostitutivo in esame.

Si pensi, ad esempio, ad un contratto di locazione 4 +4 stipulato nel 2012, prorogato tacitamente al termine del primo quadriennio senza procedere alla relativa comunicazione, tramite modello RLI, all'Agenzia delle entrate; il regime della cedolare secca per tale contratto di locazione resta confermato a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente, e, dunque, non abbia corrisposto l'imposta di registro in relazione alle annualità di proroga, abbia proceduto ai versamenti della cedolare, compilando in maniera coerente gli appositi quadri del Modello unico o del Modello 730, relativi alla cedolare secca.

Resta fermo che per il mantenimento del regime sostitutivo della cedolare secca, per le annualità di proroga del contratto di locazione, il locatore deve rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione all'aggiornamento del canone.

La norma in argomento ha, altresì, previsto l'applicazione di una sanzione in misura fissa, per la tardiva comunicazione della proroga del contratto, nella misura di euro 100, ridotta ad euro 50, se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni. Tale previsione trova applicazione anche per le fattispecie oggetto del presente quesito, nei casi di comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016.