

Oggetto: CEDOLARE SECCA - ADEMPIMENTI TARDIVI E REMISSIONE IN BONIS

Con la **circolare n.47/E del 20 dicembre 2012** l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire ulteriori chiarimenti riguardanti il meccanismo di tassazione piatta dei proventi di locazione immobiliare (cosiddetta "**cedolare secca**"); tale istituto consente alle persone fisiche di tassare in maniera proporzionale (con aliquota fissa al 21%, o al 19% per i contratti convenzionati) i canoni percepiti in relazione a contratti riguardanti fabbricati a destinazione abitativa e loro pertinenze.

Si tratta di un meccanismo opzionale di tassazione che soggiace a specifiche regole:

- ➔ occorre esercitare l'opzione al momento di registrazione del contratto (ovvero, per i contratti già in essere, entro i 30 giorni successivi alla scadenza di una successiva annualità);
- ➔ nel caso di opzione su contratto già in essere, occorre comunicare tale scelta all'inquilino (la cedolare inibisce la possibilità di applicare rivalutazioni al canone ed esonera dal versamento dell'imposta di registro);
- ➔ occorre darne specifica indicazione in dichiarazione (anche in quanto si tratta di gestire il versamento dell'imposta sostitutiva).

La soluzione delle opzioni irregolari

La circolare richiamata si sofferma, in particolare, sulle modalità da adottare al fine di risolvere eventuali irregolarità in tema di esercizio dell'opzione.

Opzione effettuata in sede di registrazione tardiva del contratto	<p>È possibile optare per il regime facoltativo di tassazione anche nell'ipotesi di tardiva registrazione del contratto di locazione, utilizzando il ravvedimento operoso.</p> <p>Come chiarito dalla C.M. n.26/E/11, il ravvedimento si perfeziona senza pagamento di alcuna imposta di registro (la cedolare esonera dal versamento di tale imposta) ma occorre versare una sanzione ridotta (in estrema sintesi, 1/8 o 1/10 della sanzione del 120%, calcolata sull'imposta di registro teorica, quest'ultima pari al 2% del canone di locazione).</p>
Opzione effettuata successivamente alla registrazione	<p>Se invece il contribuente intende optare per un'annualità successiva, come detto, deve esercitare l'opzione presentando all'Agenzia delle Entrate il modello 69: se l'opzione viene esercitata nel termine di 30 giorni dalla scadenza dell'annualità, l'opzione decorre dallo stesso anno, in caso contrario dall'annualità successiva.</p> <p>ES: contratto 1.1.2013 – 31.12.2016 registrato senza opzione. Se il contribuente presenta il modello 69 il 15 febbraio 2014, l'opzione esplicherà validamente effetti dal 2015 e non dal 2014.</p> <p>Per applicare la cedolare secca già per l'annualità 2014 occorre utilizzare l'istituto della <i>remissione in bonis</i>, che permette di "recuperare" un adempimento esercitato tardivamente, purché entro il termine della presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile (quindi, nel caso descritto, entro il 30 settembre 2014). Tale regolarizzazione richiede al contribuente il versamento tramite F24 (codice tributo 8114) di una sanzione di</p>

€258.

Tale istituto però non è occasione per un ripensamento: pertanto, se il contribuente ha versato imposta di registro per l'annualità in corso, non può richiedere l'applicazione della cedolare per tale anno.

Si ricorda comunque che devono essere rispettati gli altri adempimenti funzionali all'opzione, in particolare la comunicazione all'inquilino, che non risulta sanabile con l'istituto della *remissione in bonis*.

Altri chiarimenti riguardanti la cedolare

Lo stesso D.Lgs. n.23/11 (che ha istituito la cedolare secca) ha previsto inoltre che, per i contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati che, ricorrendone i presupposti, non siano stati registrati entro il termine previsto dalla legge, siano soggetti alla seguente disciplina:

- ➡ la durata della locazione è fissata in quattro anni a decorrere dalla registrazione del contratto di locazione, volontaria o d'ufficio;
- ➡ al rinnovo si applica la disciplina recata dall'art.2, co.1, della L. n.431/98 (ulteriore rinnovo di quattro anni);
- ➡ a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento che trova applicazione, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore si applica comunque quello individuato dalle parti.

Occorre quindi prestare particolare attenzione nella registrazione dei contratti di locazione, in quanto nel caso di:

- ➡ omissione della registrazione;
- ➡ registrazione per un importo inferiore a quello effettivo;
- ➡ registrazione di un contratto di comodato fittizio;

si corre il rischio di vedersi vincolati per un periodo sino ad otto anni ad un contratto a canone praticamente irrisorio a favore dell'inquilino (che quindi ha tutto l'interesse a far emergere la vera natura del contratto, di fatto denunciando il proprio locatore).

L'inquilino che ritiene di poter invocare l'applicazione di tale disposizione deve conseguentemente dichiarare per la registrazione il valore e la durata contrattuale derivanti dall'applicazione delle citate disposizioni e non invece il valore e la durata risultanti dall'atto non registrato nei termini.

L'esercizio del ravvedimento operoso consente al contribuente di sanare la propria situazione sotto il profilo tributario; nessun effetto ha invece relativamente agli effetti extratributari, circa l'instaurarsi del nuovo contratto a "canone ultra ridotto".

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.