

ACCERTAMENTO

Locazioni, antiriciclaggio e contrasto all'uso del contante

di Giovanni Valcarenghi

L'articolo 1, comma 50 della [legge di Stabilità](#) per il 2014 introduce una **deroga** alle regole "usuali" in tema di **utilizzo** del denaro **contante** (consentito sino a 999,99 euro); si prevede, infatti, che *i pagamenti riguardanti **canoni di locazione di unità abitative**, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti **obbligatoriamente**, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che **escludano** l'uso del **contante** e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.*

Per apprezzare nel migliore dei modi l'intervento, appare opportuno ricordare che la disposizione è stata inserita nell'art.12 del DL 201/2011 che, a sua volta, interveniva sulla normativa antiriciclaggio del D. Lgs. 231/2007; ciò appare importante per superare le perplessità che potrebbero insorgere da una prima lettura, dalla quale sembra non esistere alcuna **sanzione diretta** per eventuali mancati adeguamenti dei comportamenti, **se non** la possibile **perdita** di talune agevolazioni fiscali (peraltro non relative a tutti i contratti).

Si tratta di un intervento che avrebbe la finalità di **contrastare l'evasione fiscale** nel campo delle locazioni immobiliari e che, a mio parere, si fonda sul seguente **ragionamento**: l'**inquilino**, intimorito dalla sanzioni cui potrebbe andare incontro per un indebito utilizzo del contante, vorrà effettuare i **pagamenti** con **metodi tracciati**, a decorre dal 2014. E, sempre nel presunto intento del legislatore, vorrà adottare tale comportamento per l'**intera quota** del canone, quindi **anche** per quella eventualmente **non fiscalizzata** (si crede, infatti, che la forma maggiormente diffusa di evasione sia quella della indicazione in contratto di un canone inferiore al reale). In tal modo, **ipotizzando** l'esistenza di una parte di **canone in nero**, dovrebbero generarsi **due** differenti **conseguenze** in capo al proprietario: o si rischia, **continuando a incassare** in modo tracciato somme non dichiarate (una sorta di piccolo suicidio fiscale!), oppure si **adegua** il **canone**.

Va detto, che le **conseguenze sanzionatorie** per eventuali violazioni non sono di poco conto: infatti, la misura oscilla **dal 1% al 40% dell'importo trasferito**.

Compreso il senso generale dell'intervento, va riscontrato che, come spesso accade, non sempre sono state considerate attentamente le **ripercussioni** pratiche. A esempio, vi è l'ipotesi dei **soggetti stranieri** che si trovano in Italia. Tali soggetti potrebbero avere delle **difficoltà** ad effettuare **pagamenti tracciati** (assegni, bonifici, carte di credito, ecc.), in quanto spesso non

dispongono di conti correnti. Non si tratta solo del caso dell'extracomunitario che lavora in Italia (a esempio badante), ma anche del turista straniero che deve pagare la pigione per la casa delle vacanze. Su tali ipotesi di “**rapporti occasionali**”, inoltre, si pone anche il **problema** del **buon fine** del mezzo di pagamento; se, per ipotesi, un turista tedesco dovesse pagare l'affitto per l'occupazione settimanale di una abitazione a mezzo di un assegno, che fare se il medesimo non dispone dei fondi necessari per il pagamento? Certamente, il denaro contante aveva un “appeal” completamente diverso.

A livello di gossip, poi, ci sarà anche il caso dell'affitto pagato per l'abitazione occupata dall'amica o dall'amico; anche in tale ipotesi, l'elargizione bonaria per contante oggi non era targata, mentre resterà traccia indelebile utilizzando mezzi di pagamento tracciati.

Si osservi, peraltro, che la norma si **applica generalmente** ai canoni di locazione di immobili abitativi, a **prescindere** dall'esistenza del **contratto**, vuoi per il caso della mancanza legittima (locazioni transitorie turistiche, non superiori a 30 giorni), vuoi per il caso della mancanza totale del contratto.

Altri problemi di natura pratico – operativa si potrebbero creare nel caso dei **coinquilini**, ipotesi frequente nelle locazioni a studenti; sino al 31.12.2013, grazie al contante, ciascuno apportava la propria quota e si provvede al pagamento cumulativo. Dal 2014, sarà necessario individuare un “capofila” che provvederà in modo tracciato per conto degli altri.

Le complicazioni non mancano, quindi non resta che sperare che si produca, davvero, lo sperato effetto di recupero del gettito.