

ACCERTAMENTO

Vietato l'uso del contante nelle locazioni: quali conseguenze in caso di errore?

di **Fabio Garrini**

Tra le varie disposizioni di “corollario” contenute nella Legge di Stabilità per il 2014 ve ne è una che, sebbene sicuramente non risulti di grande spessore tributario, in realtà si dimostra idonea a creare importanti **ripercussioni operative**; si tratta di aspetti che credo molti colleghi confermeranno visto l'interesse dei clienti di Studio nell'ottenere informazioni circa il comportamento da adottare.

Ad oggi la norma appare comunque di interpretazione piuttosto oscura, ragion per cui occorre ben individuare i contorni di tale previsione: torniamo sul tema già prontamente analizzato sulle [pagine del presente quotidiano](#), **interrogandoci soprattutto sulle conseguenze** che potremmo subire nel caso di mancato rispetto del nuovo obbligo.

L'obbligo

L'art. 50 della L. 147/2013 introduce, a seguire al primo comma dell'art. 12 del DL 201/11 (tanto per intenderci, quello che aveva ridotto a € 1.000 la soglia per l'utilizzo del contante) la seguente previsione. Ne riporto il contenuto letterale per poi procedere alla relativa valutazione: *“In deroga a quanto stabilito dal comma 1, 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”*. La disposizione interessa quindi solo “le **unità abitative**” e non ad utilizzo strumentale, discrimine che dovrebbe essere quello della categoria catastale (sono abitative quelle di categoria A, esclusa la A/10), coinvolgendo, pare di poter dire, anche le pertinenze. Se invece **box, cantine ecc.** fossero locati autonomamente, la disposizione non dovrebbe trovare applicazione.

La prima osservazione da proporre è che tale norma va in deroga alla previsione del comma 1, quindi la disposizione **antiriciclaggio** sull'utilizzo del contante oltre soglia: pertanto, solo per i canoni derivanti dalle locazioni, la violazione alla disciplina antiriciclaggio (con applicazione delle relative **sanzioni dal 1% al 40%**) si pone anche per un pagamento che fosse di un centesimo. I pagamenti ad **altro titolo** (rimborso di spese condominiali o quota di imposta di

registro, il versamento della cauzione, ecc) potrebbe, a ben vedere, anche essere effettuata anche in **contanti**.

Tornando al tema dei canoni, verifichiamo le **conseguenze fiscali**. La norma pone a carico dei contribuenti determinate conseguenze in termini di aggravio tributario: se i corrispettivi dovuti al locatore sono pagati in contanti, la norma statuisce la **perdita delle “agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore”**. A questo punto occorre interrogarsi circa quali siano le disposizioni tributarie di favore che vengono meno al verificarsi di un pagamento con modalità non tracciate:

- **tutte** le agevolazioni fiscali beneficate dai soggetti. Pare talmente sproporzionata che non va nemmeno presa in considerazione.
- solo le agevolazioni riguardanti **l'immobile in questione**? Anche questa interpretazione pare troppo ampia (e difficile da gestire) anche perché altrimenti si dovrebbe concludere che oltre che eventuali detrazioni 50%/65% sull'immobile, si dovrebbe perdere anche il diritto ad avere eventuali aliquote ridotte IMU o TASI, l'imposta di registro o IVA ridotta in sede di trasferimento, il diritto ad un'aliquota IVA ridotta sulle utenze, ecc. Mi sento di escludere anche questa interpretazione.
- La più convincente pare la terza ipotesi, quella che vuole la perdita delle agevolazioni e detrazioni **esclusivamente connesse al contratto**; peraltro sotto questo aspetto depone il fatto che la norma si riferisce a “locatore” e “conduttore” e non semplicemente ai “contribuenti”, e il fatto che si faccia riferimento all'asseverazione dei patti contrattuali”.

Se così è, il pagamento in contanti del canone porterà:

- A far perdere al locatore il diritto a fruire delle agevolazioni in tema di **tassazione cedolare**, ovvero la **deduzione forfettaria** nel caso di canone sottoposto ad IRPEF;
- In capo all'inquilino verrebbe invece meno il diritto alle **detrazioni ex art. 16 TUIR dei canoni** corrisposti al titolare dell'immobile.

Resta ancora una domanda da porsi: che succede nel caso di **un solo pagamento** (anche di solo parte del canone) in **contanti**? La cosa più ragionevole vorrebbe che solo per quel corrispettivo irrualmente versato verrebbero persi tali diritti; in realtà la norma lascia spazio ad interpretazioni ben più drastiche, che porterebbero alla perdita delle “agevolazioni e detrazioni” in relazione all'intero contratto, o quantomeno in relazione al periodo d'imposta nel quale avviene il pagamento irregolare del canone. Anche su questo tema **occorre fare chiarezza**.