

ADEMPIMENTI

Locazioni tracciate: basta la ricevuta?

di **Fabio Garrini**

Con un intervento davvero inatteso il Ministero dell'Economia e delle Finanze finisce per **sgonfiare una delle disposizioni più criticate** contenute nella legge di stabilità 2014: come previsto dal comma 50 della L. 147/13 il **pagamento dei canoni di locazione** dei fabbricati a destinazione abitativa devono avvenire “... *in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità*”. Il recente chiarimento va a puntualizzare l'interpretazione che occorre dare a tale disposizione, affermando come basti a tal fine la presenza di una **prova documentale** da cui risulti tale pagamento.

La disposizione

Sul tema delle locazioni tracciate siamo intervenuti più volte, segnalando come si trattasse di una disposizione che avrebbe causato, in non pochi casi, **problemi operativi non trascurabili**: si pensi, in particolare, al caso in cui locatore, o soprattutto il conduttore, non dispongono di un conto corrente, situazioni ove si sarebbe reso necessario individuare soluzioni per ottemperare alle richieste della novella normativa.

Con la [nota Prot DT 10492 - 05/02/2014](#), di cui si è avuta notizia al termine della scorsa settimana, il Ministero dell'Economia e delle Finanze interviene sul tema con una puntualizzazione che cambia non poco le conclusioni sulla disciplina in commento.

Il Dipartimento del Tesoro osserva, correttamente, come la previsione in commento vada ad agire sulla **disciplina antiriciclaggio**, ricordando comunque che, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni comminate ai sensi del d.lgs. n. 231/07, con finalità di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento al terrorismo, **rileva unicamente il limite stabilito dall'art. 49** del citato decreto: tale disposizione ritiene “critiche” unicamente le movimentazioni di contante eccedenti la soglia fissata dalla legge e non intermedie da soggetti all'uopo autorizzati, quali che siano la causa o i motivi della transazione.

Pertanto, **fermo il limite di € 1.000** all'utilizzo del contante, “*la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, può ritenersi soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti*”.

contraenti.”

Da tale affermazione possono quindi desumersi due distinte conseguenze:

- prima di tutto si può affermare che la violazione della disposizione in commento (il pagamento delle locazioni in contanti) **non** può portare di per sé all'applicazione della **sanzione prevista per la disciplina antiriciclaggio** (sanzione che varia dall'1% al 40%, con un minimo di 3000 euro), in quanto tali sanzioni saranno comminate sui presupposti previsti dalla disciplina generale, ossia quando avvengono pagamenti in contanti di importi almeno pari ad € 1.000;
- la **sanzione specifica** prevista dal comma 50 – il mancato riconoscimento di agevolazioni e detrazioni in capo al locatario ed al locatore – può essere scongiurata, richiamo nuovamente il passaggio del documento perché di centrale importanza *“fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione”*.

Viene quindi accantonato il problema dell'applicazione della sanzione in materia antiriciclaggio: aspetto sacrosanto visto che non pare vi siano particolari aspetti di riciclaggio nel pagamento di canoni in contanti, tanto da prevedere una soglia più bassa rispetto alla previsione generale. Quindi perché scomodare la disciplina antiriciclaggio se poi la norma in questione non finisce in alcun modo per incidervi?

Ma quello che non ci si aspettava (perlomeno io) è che venisse di fatto disinnescata anche l'applicazione della sanzione specifica (disconoscimento di agevolazioni e detrazioni) nel caso di pagamento in contanti. Apprendiamo infatti che **basta una prova documentale inequivoca che evidenzi come un dato pagamento in contanti è da imputarsi ad un canone di locazione**.

Una nota a margine. Io il comma 50 l'avrei scritto come segue: ***“Il locatore che incassa un canone di locazione in contanti deve rilasciare apposita ricevuta”***. Avremmo perso molto meno tempo a ragionare e discutere.