

IMPOSTE SUL REDDITO***Cedolare secca e remissione in bonis: attenzione ai contatti concordati***

di Leonardo Pietrobon

Con la guida [“Fisco e Casa: le locazioni”](#) l’Agenzia delle entrate ha fornito una “panoramica” di sicuro interesse per quanto riguarda gli **adempimenti necessari per procedere alla corretta registrazione dei contratti di locazione** di immobili abitativi, anche alla luce delle novità introdotte:

- con il **Provvedimento del 3 gennaio 2014**, con il quale è stato esteso l’obbligo di utilizzo, dal 1° febbraio 2014, del **modello F24 ELIDE** (modello F24 versamenti con elementi identificativi) per il pagamento delle imposte relativo ai contratti di locazione;
- e con il **Provvedimento 10.1.2014 n. 2970**, con il quale è stato introdotto, a partire dal 3 febbraio 2014, il **nuovo modello RLI**, in sostituzione del precedente modello 69, per la **registrazione ed i successivi adempimenti degli stessi contratti di locazione**.

Uno degli argomenti di sicuro interesse al quale l’Agenzia ha riservato ampio spazio è rappresentato dal **regime della cedolare secca**, il quale, proposto come un **“regime impositivo” di facile applicazione**, sin da subito ha creato qualche **difficoltà operativa**, legata esclusivamente agli **adempimenti burocratici** per l’applicazione, soprattutto in riferimento ai casi di **“migrazione” dal regime ordinario** di imposizione.

La guida dell’Agenzia, dopo alcune conferme e considerazioni di carattere generale, dedica un capitolo alla **remissione in bonis per la cedolare secca**, ossia quella sorta di **“sanatoria”** prevista dall’**articolo 2 del D.L. 2 marzo 2012, n. 16**, convertito, con modificazioni, nella L. 26 aprile 2012, n. 44, che **consente al contribuente in ritardo** con gli obblighi di preventiva comunicazione o con gli adempimenti di natura formale richiesti per la fruizione di benefici di natura fiscale o per l’accesso a regimi fiscali opzionali, di **“sanare” tale dimenticanza versando una sanzione pari ad € 258** in presenza degli ulteriori requisiti formali richiesti dalla norma.

Tale **“sanatoria”**, come già affermato dall’Agenzia delle entrate nella [C.M. 20 dicembre 2012 n. 47/E](#), può trovare applicazione anche in riferimento alla **mancata comunicazione all’Amministrazione finanziaria del regime della cedolare secca**; adempimento precedentemente previsto con il modello 69, oggi sostituito con il modello RLI. La guida ricorda che la remissione in bonis, anche in questo caso, si perfeziona mediante il versamento

con modello F24 della sanzione pari ad € 258,00 indicando il codice tributo “8114”.

L'accesso alla remissione in *bonis* è tuttavia subordinato all'esistenza di tutti gli altri requisiti previsti per l'accesso al regime della cedolare secca, in quanto a parere dell'Agenzia **non è sanabile un mero ripensamento** da parte del contribuente. A tal proposito, nella guida viene ricordato quanto già affermato nel citato documento di prassi, secondo cui **non è ammesso a usufruire della “sanatoria” il locatore che ha eseguito il pagamento dell'imposta di registro** (anche se in un'unica soluzione) **prima di esercitare l'opzione** per il regime della cedolare secca. Secondo l'Agenzia, **il versamento dell'imposta di registro è indice di un comportamento non coerente con la volontà di optare per la cedolare secca** che, come s'è detto, non presuppone il pagamento del tributo. Allo stesso modo non può beneficiare della remissione per l'anno in corso il locatore che abbia già pagato l'imposta di registro dovuta annualmente. A tal proposito l'Agenzia riporta due interessanti esempi utili a capire quanto è possibile accedere alla remissione in bonis:

1. **contratto di locazione con efficacia dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017**, registrato in data 15 gennaio 2014 senza opzione per la cedolare secca e **pagamento dell'imposta di registro in una unica soluzione per tutte le annualità** da data ~~seconda annualità per l'anno 2015, in quanto la remissione in bonis non è applicabile al caso di specie;~~
2. contratto di locazione con **efficacia dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017**, registrato in data 15 gennaio 2014, senza opzione per la cedolare secca e **pagamento dell'imposta di registro per la sola prima annualità**. In data 15 febbraio 2015 viene presentato un modello RLI per l'applicazione della cedolare secca. In tal caso, a differenza del precedente esempio, **l'istituto della remissione in bonis è applicabile** ed è possibile ottenere l'applicazione della cedolare secca a decorrere dalla stessa annualità 2015.

La “sanatoria” deve essere formalizzata **entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile**, successiva alla scadenza del termine ordinario (nell'esempio 30 settembre 2015), effettuando altresì il versamento di € 258 mediante modello F24 con codice tributo “8114”.

Particolare attenzione deve essere riservata alla remissione in bonis della cedolare secca rispetto ai **contratti concordati**, ossia quei contatti riguardanti **immobili che si trovano in uno dei Comuni “ad elevata tensione abitativa”**, per i quali è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

Il richiamo all'attenzione sugli adempimenti necessari per l'accesso, in sanatoria, al regime della cedolare secca di tali tipologie contrattuali **appare doveroso**, in quanto, è prevedibile un “rincorsa” all'adozione del citato regime di favore, a fronte delle **novità normative introdotte dall'articolo 9 del D.L. n. 47/2014**, con il quale il Legislatore ha **ridotto al 10% l'aliquota impositiva**, per il **quadriennio 2014-2017**.

Sulla base degli esempi proposti dall'Agenzia e sopra riportati, si rende quindi necessario

individuare l'esatto momento in cui è possibile accedere al regime della cedolare secca, al fine di evitare di incorrere in spiacevoli errori nel modello unico.