

## ADEMPIMENTI

---

### ***La lettera raccomandata per l'esercizio della cedolare secca***

di **Leonardo Pietrobon**

L'applicazione della "**cedolare secca**" richiede una specifica opzione da parte del locatore. È richiesta una **comunicazione preventiva all'inquilino**, con **lettera raccomandata**, a pena di inefficacia dell'opzione stessa. A tal proposito, si ricorda che in caso di **immobile in comproprietà** l'opzione può essere **esercitata disgiuntamente da ciascun proprietario** ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata e nel caso di **più immobili locati** con lo stesso contratto l'opzione può essere esercitata **disgiuntamente per ciascun immobile** oggetto del contratto.

La **finalità della comunicazione** è sostanzialmente quella di **informare il conduttore che il locatore rinuncia all'aggiornamento** del canone a qualsiasi titolo, anche se contrattualmente previsto, compreso quello derivante dalla **variazione ISTAT**. Su tale questione, l'Agenzia delle entrate precisa che:

- **tali disposizioni**, come specificato dalla norma, **sono inderogabili**. In altre parole "*la sospensione della facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone e la relativa comunicazione non sono suscettibili di modifiche in via convenzionale tra le parti*";
- "*la comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive*";
- è **esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano**, anche con ricevuta sottoscritta dall'inquilino;
- in caso di **proroga del contratto con conferma dell'opzione** per la cedolare secca, il locatore deve rinunciare agli aggiornamenti del canone **anche per il periodo di durata della proroga**;
- in caso di **revoca dell'opzione per la cedolare secca** a partire dalla seconda annualità "*resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità*";
- con tale comunicazione l'inquilino è anche informato che lo stesso non è tenuto a versare l'imposta di registro a suo carico.

Sotto il **profilo procedurale**, l'opzione per la cedolare secca va esercitata:

1. **in sede di registrazione** del contratto di locazione, **da effettuare entro 30 giorni dalla**

- data di formazione dell'atto** (se antecedente, dalla data di esecuzione) per i contratti scritti ed entro 30 giorni dalla data di inizio esecuzione per i contratti verbali;
2. **presentando il modello RLI in caso di proroga**, anche tacita, del contratto di locazione, entro il termine fissato per il versamento dell'imposta di registro, ossia entro 30 giorni dalla proroga;
  3. **presentando il modello RLI nel caso in cui l'opzione non sia stata esercitata in sede di registrazione o di proroga** e sia esercitata per le annualità successive rispetto a quella della registrazione o proroga. In tal caso **l'opzione va esercitata entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente** e quindi entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. Tale modalità con i relativi termini è applicabile anche qualora il contribuente abbia scelto di versare l'imposta di registro in un'unica soluzione al momento della registrazione del contratto. In tal caso le imposte di registro e di bollo già versate non saranno rimborsate.

Con riferimento all'ipotesi di cui al pt. b) e c) il **dubbio** che potrebbe emergere è rappresentato dalla **tempistica di invio della raccomandata** per la comunicazione dell'esercizio dell'opzione in commento, ossia se la stessa debba essere inviata entro la scadenza dell'annualità o se possa essere **fatta entro i 30 giorni successivi**. Sul punto l'Agenzia delle entrate, con la **Circolare n. 26/E/2011**, è stata molto chiara stabilendo che **la lettera raccomandata deve essere inviata entro il termine di versamento**, ossia operativamente **"concedendo" i 30 giorni successivi alla scadenza del contratto** per poter procedere con l'adempimento in commento.

A tal proposito, il citato documento di prassi – con riferimento alla Circolare n. 26/E/2011 – propone il seguente esempio: **contratto di locazione pluriennale stipulato in data 15.7.2011** per il quale il locatore **non abbia optato per il regime della cedolare secca** al momento della registrazione ed abbia assolto l'imposta di bollo sul contratto e l'imposta di registro in un'unica soluzione.

**L'opzione** per il regime della cedolare secca per l'annualità successiva deve essere **effettuata entro il termine di scadenza del versamento dell'imposta di registro** relativa alla seconda annualità, quindi **entro il 14.8.2012**.