

IMPOSTE SUL REDDITO

Le novità in materia di cedolare secca sugli affitti

di **Luca Mambrin**

Con la **pubblicazione** nella Gazzetta Ufficiale della L. 225/2016 di conversione del D.L. 193/2016, sono entrate in vigore a decorrere dal **3 dicembre 2016** le novità introdotte dal decreto fiscale, tra cui anche quelle in materia di **cedolare secca**.

In particolare, è stato modificato l'[articolo 3, comma 3, del D.Lgs. 23/2011](#), il quale ora prevede che:

- nei casi di **omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione**, trovi applicazione l'[articolo 69 del D.P.R. 131/1986](#) che prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa dal **120% al 240%** dell'imposta dovuta; tuttavia se la richiesta di registrazione è effettuata con **un ritardo non superiore a 30 giorni** verrà irrogata una sanzione dal **60% al 120%** dell'ammontare delle imposte dovute con un **minimo di 200 euro**. Tale norma **non è stata modificata** dalle norme introdotte dal decreto in esame;
- la **mancata presentazione** della comunicazione relativa alla proroga del contratto **non comporta** la **revoca** dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un **comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca**, effettuando i **relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca** nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi. In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla **proroga**, anche tacita, o alla **risoluzione del contratto** di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca entro **trenta giorni** dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari ad **euro 100**, ridotta ad **euro 50** se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Rispetto al passato, quindi, la **mancata presentazione** della comunicazione relativa alla proroga, obbligatoria ad esempio anche nei casi di rinnovo automatico del contratto (contratti di locazione 4+4 o 3+2), che doveva avvenire attraverso la **presentazione del modello RLI entro 30 giorni dalla proroga** con modalità telematica o cartacea presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, barrando l'apposita casella relativa alla cedolare secca, **non comporterà più la revoca dell'opzione** nel caso in cui **il contribuente abbia tenuto un comportamento concludente** con la volontà di applicare tale regime, attraverso:

- la **corretta indicazione dei redditi percepiti** nel modello Unico o nel modello 730 indicando l'opzione per la cedolare secca;
- effettuando i **relativi versamenti** dell'imposta sostitutiva dovuta utilizzando i corretti

codici tributi previsti.

La norma oltre a prevedere **la mancata decadenza** dal regime di cedolare secca in caso di mancata comunicazione della proroga ha disposto tuttavia l'introduzione di una **specifico sanzione** pari ad **euro 100** nel caso in cui il ritardo sia superiore a **30 giorni**, che eventualmente può essere ridotta ad **euro 50** se si presenta la comunicazione con un ritardo **non superiore** a trenta giorni.

Si noti che le nuove disposizioni risultano essere **positive** per il contribuente in quanto non lo fanno **decadere** dall'applicazione della cedolare secca, tuttavia, il regime sanzionatorio previsto risulta essere **meno benevolo** rispetto alla mancata comunicazione della proroga in caso di contratti per i quali **non si è optato** per la cedolare per i quali **non è prevista alcuna sanzione**; ad essere sanzionato per tali tipologie di contratti sarà l'eventuale **mancato pagamento dell'imposta di registro** dovuta sulla proroga, pari al 30% dell'imposta (ridotta alla metà, ovverosia al 15%, nel caso di versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni).

L'inasprimento delle sanzioni è previsto anche nel caso di **mancata comunicazione di risoluzione del contratto** di locazione con applicazione della cedolare secca.

L'[articolo 3, comma 3, del D.Lgs. 23/2011](#), come modificato dal D.Lgs. 158/2016 prevedeva infatti che, in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione, per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione dell'imposta cedolare secca, **entro trenta giorni** dal verificarsi dell'evento, si dovesse applicare la **sanzione in misura fissa pari a euro 67**, ridotta a **euro 35** se presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Con la modifica introdotta dalla L. 225/2016 la sanzione è pari a quella prevista in caso di **mancata comunicazione della proroga**, ossia:

- **euro 100 se il ritardo è superiore a 30 giorni;**
- **euro 50 se il ritardo della comunicazione è inferiore a 30 giorni.**

Anche in questo caso con le modifiche introdotte dal D.L. 193/2016 aumenta il divario a livello di sanzioni rispetto al caso di **mancata comunicazione della risoluzione** del contratto senza cedolare secca che non è sanzionata, mentre si applicano sanzioni pari al **30% o al 15%** in caso di mancato versamento dell'imposta di registro sulla risoluzione (67 euro).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

CONVEGNO DI AGGIORNAMENTO

**LA NUOVA DISCIPLINA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE,
IL CONTROLLO E LA DEFINIZIONE DEGLI ATTI
DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA** ▶▶