

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca: confermata l'aliquota al 10% ai contratti transitori

di **Marco Bomben**

Con la [circolare 8/E](#) pubblicata ieri, l'Agenzia delle Entrate ha ufficializzato i **chiarimenti resi** in occasione di Telefisco 2017 sulle **principali novità** introdotte dall'ultima legge di stabilità e dal decreto fiscale.

Tra gli aspetti più significativi del documento di prassi meritano di essere segnalati due importanti chiarimenti in materia di **cedolare secca** ovvero:

- **l'aliquota ridotta del 10% risulta applicabile anche ai contratti transitori** (cioè ai contratti di durata compresa tra un minimo di 1 mese e un massimo di 18 mesi);
- la **mancata presentazione** della comunicazione relativa alla **proroga** del contratto di locazione per il quale si è optato per la cedolare secca non comporta la decadenza dall'opzione anche per le comunicazioni che andavano presentate **prima del 3 dicembre 2016**.

Con riferimento al primo punto, la circolare di ieri ha innanzitutto ricordato che ai sensi dell'[articolo 3, comma 2, del D.Lgs. 23/2011](#), la **cedolare secca** con aliquota ridotta è applicabile **esclusivamente** ai **contratti di locazione** riferiti a **unità immobiliari ubicate**:

- **nei comuni con carenze di disponibilità abitative** (individuati dall'[articolo 1, comma 1, lettere a\) e b\), del D.L. 551/1988](#));
- ovvero negli altri **comuni ad alta tensione abitativa** individuati dal CIPE.

Tali contratti, inoltre, devono essere stipulati **a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini**, di cui all'[articolo 2, comma 3, della L. 431/1998](#).

Come correttamente osservato dal Fisco, la disposizione da ultimo citata ammette esplicitamente che le parti possano stabilire la durata del contratto anche in ossequio ad **esigenze abitative di tipo transitorio** diverse da quelle degli studenti universitari.

Di conseguenza, si deve ritenere applicabile l'aliquota ridotta anche ai **contratti di locazione transitori**:

- stipulati a **canone concordato**;

- relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con **carenze abitative** o in quelli ad **alta tensione abitativa**.

Infine, con riferimento alla **mancata comunicazione della proroga** del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, il documento di prassi in commento ha ribadito:

- il **carattere procedurale** della nuova disposizione introdotta con il [comma 24, articolo 7-quater del D.L. 193/2016](#),
- la conseguente **applicabilità** della stessa anche alle **comunicazioni** presentate prima del **3 dicembre 2016**.

Quindi, si ipotizzi un **contratto di locazione 4+4 stipulato nel 2012** e prorogato tacitamente al termine del primo quadriennio **senza procedere alla relativa comunicazione** tramite modello RLI all'Agenzia delle Entrate.

Sulla base dei chiarimenti resi dal Fisco, il regime della cedolare secca **resta confermato** per tale contratto **a condizione** che *“il contribuente abbia mantenuto un **comportamento concludente** e, dunque, **non abbia corrisposto l'imposta di registro** in relazione alle annualità di proroga, abbia proceduto ai versamenti della cedolare, compilando in maniera coerente gli appositi quadri del Modello unico o del Modello 730, relativi alla cedolare secca”*.

Analogamente, alle comunicazioni **omesse alla data del 3 dicembre 2016** sarà applicabile la **nuova sanzione prevista dal [comma 24, articolo 7-quater, D.L. 193/2016](#)** pari a:

- **100 euro**,
- **ridotti a 50 euro** in caso di ritardo **non superiore a 30 giorni**.

