

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**.

Master di specializzazione

FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA DEGLI IMMOBILI ►►

Milano Perugia Verona