



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Informativa per la clientela di studio

del 22.02.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Cedolare secca e mancata comunicazione proroga del contratto di locazione

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza degli ultimi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in materia di regime della cedolare secca e mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione.

Premessa

Il D.L. 193/2016 è intervenuto sulle disposizioni riguardanti la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione e al mantenimento del regime della cedolare secca. L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto anche di proroga e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Il locatore ha dunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come, è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca. Le disposizioni normative generali prevedono che **se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione. La stessa viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.**

Qualora il contribuente intendesse optare per il mantenimento della cedolare secca anche in seguito alla proroga del contratto **deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro 30 giorni dal verificarsi della stessa.**



Nota bene

L'opzione deve essere manifestata attraverso la presentazione del **modello RLI** ed è efficace per l'intera durata della proroga e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca.



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI



Codice fiscale

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RLI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

<input type="checkbox"/> Pagamento intero durata		<input type="checkbox"/> Eventi eccezionali		<input type="checkbox"/> Casi particolari								
SEZIONE I Registrazione	Ufficio territoriale di		Tipologia di contratto									
	Durata		N. pagine		N. copie							
	dal		di									
	giorno mese anno		giorno mese anno									
NUMERO CANONE	Importo del canone		Data stipula									
			giorno mese anno									
ALLEGATI	Importo garanzia prestata da terzi		Codice fiscale del garante									
	Tipo di garanzia		Codice fiscale del secondo garante									
		Scritture private e inventari		Ricevute e quietanze		Mappe, planimetrie e disegni						
SEZIONE II Adempimento successivo	<input type="checkbox"/> Adempimenti Successivi		<input type="checkbox"/> Cedolare secca		<input type="checkbox"/> CDC		<input type="checkbox"/> Annuità		Data fine proroga o cessazione o risoluzione		Corrispettivo cessione / risoluzione	
									giorno mese anno			
	Cod. ufficio		Anno		Serie		Numero				Saltanumero	
RIFERIMENTI DEL CONTRATTO	Codice identificativo del contratto											
SEZIONE III Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale						Nome					
	Codice fiscale del richiedente						Soggetto subentrato			N. moduli compilati		
										Firma del richiedente o del rappresentante		
Rappresentante legale	Cognome						Nome					
	Codice fiscale del rappresentante						Codice carica					
Delega	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:											
	Codice fiscale del delegato						Firma del delegante					
RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA												
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario											
	Data dell'impegno						Impegno alla presentazione in via telematica					
giorno mese anno												
Imposte	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO											
	IMPOSTA DI REGISTRO						IMPOSTA DI BOLLO					
	SANZIONI						INTERESSI					

Le novità introdotte dal decreto fiscale

Il D.L. 193/2016 al fine di creare un contesto normativo di favore per il contribuente che aveva optato in precedenza per il regime della cedolare secca ma si dimentica di comunicare la proroga della locazione ammette il riconoscimento dell'applicazione della tassazione agevolata in presenza di un comportamento concludente; in particolare l'art. 7 quater al comma 24, prevede che la mancata presentazione del modello RLI per comunicare la proroga del contratto, ferma l'applicazione della sanzione, 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:

- ➔ non procedendo con il pagamento dell'imposta di registro in riferimento al periodo contrattuale di proroga;
- ➔ effettuando i relativi versamenti della cedolare secca anche ricorrendo al ravvedimento operoso;

Sede legale e uffici:
TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51
T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322
info@studio-duo.it - www.studio-duo.it



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

- ➔ dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi (modifica all'articolo 3, comma 3, del D.Lgs. n. 23 del 2011).

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Considerando che la Legge di conversione del Decreto c.d. Fiscale è entrata in vigore in data 3 dicembre 2016, erano sorti dubbi in merito alla retroattività delle disposizioni appena richiamate e dunque con riferimento a quei contratti **prorogati in data 2 novembre per i quali la comunicazione di proroga del contratto doveva essere effettuata prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni normative.**



Ebbene l'Agenzia delle Entrate riconosce la piena operatività anche in tale caso specifico, qualora si tratta di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione o nelle annualità successive era già stata espressa l'opzione per la cedolare secca e lo stesso abbia mantenuto il comportamento concludente ossia, non effettuando il pagamento dell'imposta di registro in riferimento al periodo contrattuale di proroga, effettuando i relativi versamenti della cedolare secca e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

Come chiarito con la Circolare 26/e del 2011 per il periodo di durata dell'opzione della tassazione agevolata,

⇒ è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione.

A tal fine, il locatore è tenuto a comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore l'intenzione di esercitare l'opzione e la rinuncia all'aggiornamento del canone. Nella descrizione del comportamento concludente non viene però fatto alcun richiamo a tale adempimento in sede di proroga del contratto di locazione per cui in attesa di successivi chiarimenti si ritiene possa trovare operatività un'interpretazione in senso favorevole al contribuente ammettendo di mantenere la cedolare secca **senza ripetere** l'invio della raccomandata all'inquilino.



Normativa

Il nuovo articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prevede che:

⇒ nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta).

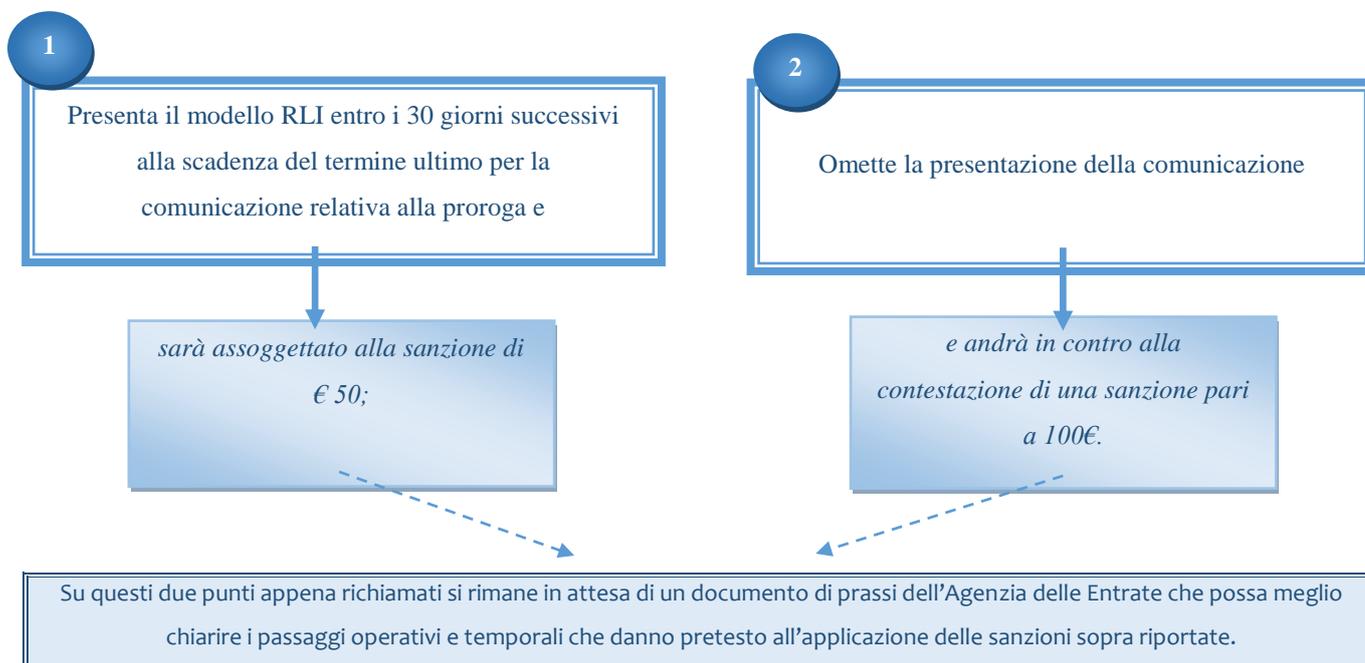
La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, 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 a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.**



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Dunque, il contribuente può trovarsi in due differenti situazioni.



Anche la mancata comunicazione della risoluzione del contratto di locazione è stato oggetto d'intervento normativo da parte del Decreto Fiscale. 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 applica la sanzione in misura fissa pari a euro 67, ridotta a euro 35 se presentata con ritardo non superiore a trenta giorni; abbiamo appena richiamato le sanzioni per la mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto; in forza delle modifiche introdotte dal Decreto Fiscale si assiste ad un inasprimento delle sanzioni in quanto:

- ➔ si passa da 67 a 100 euro,
 - ⇒ se la comunicazione viene presentata con un ritardo superiore 30 giorni dal verificarsi dell'evento;
- ➔ da 35 a 50 euro,
 - ⇒ se la comunicazione viene presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni.

Distinti saluti