



**Informativa per la clientela di studio**  
del 12 luglio 2019

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

## Decreto crescita le novità per la cedolare secca

Il **Decreto crescita**”, di recente conversione in legge, reca, tra le tante novità, alcuni cambiamenti relativamente al **sistema sanzionatorio** applicabile in tema di c.d. **“cedolare secca” sugli affitti**.

E’ prevista **l’abrogazione delle sanzioni in relazione all’obbligo della comunicazione della proroga dei contratti di locazione in regime di cedolare secca.**

La **“proroga”** rappresenta il **“prolungamento”** del contratto, una volta che sia spirato il suo primo periodo temporale minimo obbligatorio:

- i **primi 4 anni** nelle **locazioni abitative a canone libero**;
- oppure i **primi 3 anni** nelle **locazioni abitative a canone concordato**;
- oppure ancora i **primi 6 anni** nelle **locazioni commerciali**.

Nel caso di proroga del contratto per l’ulteriore periodo successivo ai primi 4 anni oppure 3 anni oppure 6 anni, è necessario **comunicare all’Amministrazione finanziaria entro 30 giorni il “prolungamento” dello stesso**.

Per i soli contratti in cedolare secca, il Decreto crescita ha **abrogato la norma che prevedeva l’applicazione di una sanzione in caso di mancata comunicazione della proroga all’Amministrazione finanziaria** entro i 30 giorni dal verificarsi dell’evento (sanzione che era pari a euro 100 e che era ridotta a euro 50 se la comunicazione veniva presentata con ritardo non superiore a 30 giorni).

L’obbligo di comunicazione della proroga per i contratti in cedolare secca **risulta dunque implicitamente e sostanzialmente soppresso**, atteso che esso **non è più sanzionato e non comporta la perdita del regime sostitutivo (purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente**, ad esempio, pagando la cedolare secca alle relative scadenze e compilando il relativo quadro del modello Redditi).

Con il Decreto Crescita viene inoltre **soppressa anche la sanzione relativa alla mancata comunicazione della risoluzione del contratto di locazione** per il quale è stata esercitata l’opzione per l’applicazione della **cedolare secca**.

Tuttavia la **mancata comunicazione della risoluzione anticipata** del contratto di locazione **non determinerebbe conseguenze in termini sanzionatori ma rischierebbe di creare qualche problematica in capo al locatore** in quanto la locazione per

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

l'Amministrazione risulterebbe ancora in capo al locatore con conseguente **presunzione di percezione dei relativi canoni di locazione**. La **registrazione della risoluzione**, invece, avrebbe l'effetto di comunicare all'Amministrazione finanziaria la cessazione del contratto e la conseguente **cessazione anche dell'obbligo dichiarativo del canone** ai fini delle imposte sui redditi, evitando così un **sicuro accertamento fiscale** per omessa dichiarazione di tutto o parte del **reddito fondiario**.

La **soppressione delle sanzioni** in questione trova applicazione non solo relativamente alle locazioni abitative in regime di cedolare secca, ma **anche nei confronti della c.d. "cedolare secca commerciale"**.

La **cancellazione del regime sanzionatorio dovrebbe avere efficacia retroattiva**, in conformità al **principio del favor rei**.

**Cordiali saluti**

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