Premessa

Per i redditi fondiari derivanti dalla locazione di fabbricati abitativi e delle relative pertinenze, il locatore può scegliere un regime di tassazione sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, delle imposte di registro e bollo dovute sul contratto di locazione (c.d. regime della "cedolare secca").

CEDOLARE SECCA

Descrizione	**Chi può sceglierlo**	**Modalità**
Regime di tassazione sostitutiva per i contratti di locazione. Si tratta di un'imposta sostitutiva: · dell'IRPEF e relative addizionali; · delle imposte di registro e bollo dovute sul contratto di locazione.	Si tratta di un regime opzionale che può essere scelto dal locatore solo per immobili abitativi e pertinenze (non locati nell'esercizio dell'impresa).	La scelta può essere esercitata: · in sede di registrazione del contratto (ed è valida per tutte le annualità di durata del contratto stesso); · oppure, in ogni caso, è comunque possibile accedere al regime per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

ATTENZIONE

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

L’opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone a qualsiasi titolo (compreso l’aggiornamento ISTAT). Ciò è quanto stabilito dall’art. 3, comma 11, del D. Lgs. n. 23 del 2011.
L’Agenzia delle Entrate, ha chiarito che (Circolare n. 26/E/2011, Circolare n. 20/E/2012, e Risoluzione n. 115/E/2017):

- la predetta rinuncia deve essere comunicata al conduttore, tramite raccomandata, prima di esercitare l’opzione per la cedolare secca;
- tuttavia, tale comunicazione, integrando il contenuto del contratto, è necessaria solo se la rinuncia all’aumento del canone non sia già stata prevista nel contratto stesso;
- quindi, nel caso di proroga di un contratto che contenga già la rinuncia all’aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione in tal senso mediante raccomandata.

La novità

Nell’ipotesi di proroga, anche tacita, del contratto, l’opzione per la cedolare secca deve essere manifestata entro il termine di versamento dell’imposta di registro, vale a dire entro trenta giorni dal momento della proroga (art. 17, comma 1, del TUR).

TABELLA ESEMPIO

Caso	**Possibilità per il locatore**	**Conseguenza**
Appartamento (A/2) ceduto in locazione con decorrenza 01/03/2017 (durata 4 anni + 4 anni) senza esercitare, in sede di registrazione, l’opzione per la cedolare secca.	Esercitare l’opzione alla scadenza della prima annualità (o anche delle annualità successive).	L’opzione ha validità per la restante durata del contratto (ossia per i restanti 3 anni).
	Esercitare l’opzione alla scadenza della prime 4 annualità (ossia in sede di proroga).	In tal caso il locatore eserciterà l’opzione entro 30 giorni successivi al 28/02/2021 ed avrà validità per gli altri 4 anni di durata del contratto.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Con l’art. 7-quater, comma 24, D.L. n. 193/2016, il legislatore ha introdotto un’importante novità in caso di omessa proroga del regime della cedolare secca per contratti di locazione per i quali il locatore abbia già esercitato l’opzione.

COSA C’È DI NUOVO

Domanda	**Novità**	**Normativa precedente**
Cosa succede se, per un contratto già soggetto a cedolare secca, il locatore, in sede di proroga, ossia alla scadenza dei primi 4 anni di durata, non rinnova l’opzione per il predetto regime?	L’omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto non comporta la revoca dell’opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto, ovvero nelle annualità successive, se il contribuente tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l’opzione per tale regime: · effettuando i relativi versamenti; · dichiarando i redditi da cedolare secca nello specifico quadro della dichiarazione dei redditi Quadro B o RB a seconda che si presenti il Modello 730 o il Modello Redditi).	Si decadeva dal regime della cedolare per le restanti annualità (con possibilità di remissione in bonis).

La sanzione

Tuttavia, ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D.lgs. n. 23/2011, come modificato dall’art. 7-quater, comma 24, D.L. n. 193/2016:

- “*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*”.

SISTEMA SANZIONATORIO

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Sanzione	Ipotesi
50 euro	Comunicazione eseguita con ritardo non superiore a 30 giorni
100 euro	Comunicazione eseguita con ritardo superiore a 30 giorni

Il ravvedimento

Le predette sanzioni possono essere oggetto di ravvedimento operoso.

Chiarimento Agenzia Entrate
(Risoluzione n. 105/E/2017)

Sanzione base da prendere a riferimento per il ravvedimento	Ipotesi
50 euro	Se la comunicazione della proroga e/o della risoluzione del contratto di locazione in cedolare secca avviene con un ritardo NON superiore a 30 giorni.
100 euro	Se la comunicazione della proroga e/o della risoluzione del contratto di locazione in cedolare secca avviene con un ritardo superiore a 30 giorni.

La tabella che segue, riporta, invece, quali sono le riduzioni sanzionatorie previste per il ravvedimento di cui all'art. 13 D. Lgs. 472/1997:

SANZIONI DA RAVVEDIMENTO

Ipotesi	Sanzione base su cui applicare la riduzione da ravvedimento.
1/9 del minimo	Se la regolarizzazione avviene entro i 90 giorni.
1/8 del minimo	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

1/7 del minimo	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore.
1/6 del minimo	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o dall'errore.

Esempio

Il proprietario di un appartamento ha stipulato un contratto di locazione uso abitativo (4 anni + 4 anni) con scadenza delle prime 4 annualità il 30/10/2017.

In sede di registrazione del contratto optò per la cedolare secca. Ora alla scadenza dei primi 4 anni, omette la proroga per la cedolare (che andrebbe fatta entro i 30 giorni successivi al 30/10, ossia entro il 30/11/2017).

In base a quanto detto fin qui, questi:

- non decade dall'opzione (che dunque resta valida anche per le restanti quattro annualità) tenendo un comportamento concludente (liquida e versa la cedolare nel Modello Redditi/2018);
- deve ravvedersi, eseguendo la comunicazione della proroga e versando la sanzione in misura ridotta a seconda di quando si ravvede.

RAVVEDIMENTO

Termine	**Sanzione**	**Codice Tributo**
Entro 30 giorni dal 30/11/2017	5,55 euro (1/9 di 50 euro)	1511

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Entro 90 giorni dal 30/11/2017	11,11 euro (1/9 di 100 euro)
Entro il 30/09/2018	12,50 euro (1/8 di 100 euro)
Entro il 30/09/2019	14,29 euro (1/7 di 100 euro)
Oltre il 30/09/2019	16,66 (1/6 di 100 euro)

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/