

AFFITTI SE MANCA LA COMUNICAZIONE DELLA PROROGA NESSUNA REVOCA

Cedolare secca, bocciata d'ossigeno per i proprietari

Del Chicca: «L'aliquota fissa va estesa agli esercizi commerciali»

Lorenzo Centenari

■ Cedolare secca, dal legislatore una bocciata d'ossigeno per i proprietari più «distratti».

Dal 2 dicembre scorso, infatti, a tutti coloro che mancheranno di presentare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione della proroga di un determinato contratto di locazione (sia esso di tipo «libero», o «4+4», oppure a canone concordato, o «3+2») non verrà automaticamente revocata l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto stesso. Silenzio, assenso.

Unica condizione, quella di conservare un comportamento onesto e coerente, ovvero quella di trasmettere regolarmente i redditi da cedolare secca e versare al fisco i relativi contributi. Resta invece la sanzione fissa di 100 euro in caso di tardiva comunicazione della proroga o dello scioglimento del contratto, cifra che scende a 50 euro se il ritardo è inferiore a 30 giorni.

Il decreto 193 del 22 ottobre 2016, poi convertito in legge il 1° dicembre, ha dunque il potere di mitigare quell'ansia «da burocrazia» che affligge buona parte dei titolari di immobili, di quelli almeno che destinano all'affitto uno o più appartamenti di proprietà e sposano la possibilità della cosiddetta cedolare (tasse al 21% sulle locazioni a canone di mercato, al 10% su quelle a canone agevolato) anziché la classica aliquota Irpef.



100 euro

LA SANZIONE

prevista in caso di tardiva comunicazione della proroga o dello scioglimento del contratto, cifra che scende a 50 euro se il ritardo è inferiore a 30 giorni

«Optando per la cedolare secca - spiega il presidente di Confedilizia Parma Mario Del Chicca - il cittadino viene talvolta indotto a dimenticare di comunicare al fisco il tacito rinnovo di un contratto, venendo meno l'obbligo di pagare annualmente anche l'imposta di registro. Addebitare al contribuente, oltre a una sanzione, anche l'annullamento dell'opzione sottoscritta alla registrazione, rappresentava tuttavia una prassi non solo ingenerosa, ma anche di scarso senso logico. Se negli anni precedenti ho sempre optato per tale soluzione, è implicito che al rin-

novo, salvo differenti comunicazioni, manterrò la stessa linea».

Quella della cedolare secca è infatti una scelta non definitiva: di anno in anno, considerando il proprio quadro reddituale, è sempre possibile cambiare regime e includere i ricavi da locazione nel reddito complessivo.

A tal proposito, Confedilizia osserva come la nuova legge trascuri un caso specifico, ovvero quello in cui il contribuente assolve al proprio dovere di presentare la proroga, ma al tempo stesso ometta di esprimere l'opzione della cedolare.

«Mi auguro che anche questo punto venga al più presto chiarito, altrimenti - sostiene Del Chicca - gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate continueranno a interpretare individualmente la disciplina in questione. In linea generale, per il medesimo principio sopracitato, trovo che specificare al rinnovo l'opzione barrata in fase di registrazione sia del tutto superfluo».

Sulla cedolare secca (alternativa percorribile in tutti i Comuni della Provincia di Parma), la battaglia non è comunque ancora terminata: «Confedilizia - afferma Del Chicca - gode ora dell'appoggio di Confcommercio nella richiesta di estendere l'aliquota fissa anche agli esercizi commerciali, non solo quindi agli immobili ad uso abitativo. Sarebbe a modo suo un'altra misura favorevole al rilancio dell'economia». ♦

© RIPRODUZIONE RISERVATA