

OSSERVATORIO sulla CASA

di **CORRADO SFORZA FOGLIANI**
 Presidente Centro Studi **Confedilizia**



Affitti, in vigore importanti novità sulla "cedolare secca"

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 282 del 2/12/2016 della legge 1/12/2016, n. 225, di conversione del decreto-legge 22/10/2016, n. 193, è ora in vigore un'importante novità in tema di cedolare secca sugli affitti.

Con una modifica apportata alla disciplina di cui al d.lgs. n. 23 del 2011, si è infatti stabilito che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione (da trasmettere all'Agenzia delle entrate all'inizio del secondo periodo contrattuale e cioè, di norma, a partire dal quinto anno, nei contratti liberi 4+4, o a partire dal quarto anno, nei contratti agevolati 3+2) "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".

Lo stesso provvedimento ha anche previsto quanto segue: "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".

L'intervento normativo non vale però a chiarire un'altra

questione: quella riguardante il caso in cui, sempre per un mero errore del contribuente (o del soggetto suo delegato), la presentazione della comunicazione della "proroga" vi sia stata, ma in essa il contribuente non abbia nuovamente espresso l'opzione per la cedolare.

Per concludere, deve solo segnalarsi che, con il provvedimento citato, è stata inoltre aumentata la sanzione fissata per la mancata presentazione (entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento) della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione per il quale sia stata esercitata l'opzione per la cedolare secca: la stessa, infatti, passa a 100 euro (misura piena) e 50 euro (misura ridotta), mentre prima era pari a 67 euro (misura piena) e 35 euro (misura ridotta).

