

Rinnovo tacito del contratto di locazione e cedolare secca

Torniamo a parlare di un importante chiarimento in materia di cedolare secca sugli affitti fornito dall'Agenzia delle entrate, prima in sede dell'annuale appuntamento con la stampa specializzata (cfr. da ultimo *Cn* marzo '17) e poi con la circolare n. 8 del 7.4.'17.

Le Entrate hanno infatti precisato che la norma del cd. decreto fiscale (d.l. n. 193/16) che ha modificato l'art. 3 del d.lgs. n. 23/11, prevedendo che il mancato rinnovo dell'opzione della cedolare secca – in sede di proroga del contratto di locazione per il quale è già stata esercitata l'opzione per la cedolare secca – non implica la decadenza dall'opzione.

Il principio generale è quello che l'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione o in sede di proroga del contratto (ovvero nelle annualità successive), ed esplica effetti per l'intera durata del contratto o della proroga, salvo revoca. Pertanto, nel caso in cui il contribuente intenda mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro il termine di versamento dell'imposta di registro e cioè entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento (cfr. Circolare n. 26 del 1° giugno 2011). Per effetto della disposizione introdotta dal decreto fiscale, viene stabilito che l'omessa oppure la tardiva opzione per il regime della cedolare secca in sede di proroga del contratto (effettuata oltre il termine di 30 giorni) non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione o nelle annualità successive, qualora il contribuente mantenga 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.

L'Agenzia, nell'occasione, ha specificato che tale normativa trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016, data di entrata in vigore del citato decreto, sempreché si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione del contratto o nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime sostitutivo in esame.

Si pensi, ad esempio, ad un contratto di locazione libero della durata di quattro anni più quattro, stipulato nel 2012 e prorogato tacitamente al termine del primo quadriennio senza procedere alla relativa comunicazione, tramite il modello RLI, all'Agenzia delle entrate. Il regime della cedolare secca per tale contratto resta confermato a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente e, dunque, non abbia corrisposto l'imposta di registro in relazione alle annualità di proroga, abbia proceduto ai versamenti della cedolare, compilando in maniera coerente gli appositi quadri del Modello unico o del Modello 730, relativi alla cedolare secca. Resta fermo che per il mantenimento del regime sostitutivo della cedolare secca, per le annualità di proroga del contratto di locazione, il locatore deve rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione all'aggiornamento del canone.

La norma in argomento – come già segnalato su queste colonne (cfr. *Cn* gen. '17) – ha, altresì, previsto l'applicazione per la tardiva comunicazione della proroga del contratto, di una sanzione in misura fissa pari a 100 euro, ridotta a 50, se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni. Pure tale previsione trova applicazione nei casi di comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016.

A completamento, si coglie l'occasione per precisare che con la risoluzione n. 30/E del 10.3.'17, l'Agenzia delle entrate ha istituito il codice tributo 1511 (denominato "Locazione e affitto di beni immobili – Sanzione per mancata comunicazione di proroga o risoluzione del contratto soggetto a cedolare") per il versamento della sanzione anzidetta tramite il Modello F24-Versamenti con elementi identificativi.

In sede di compilazione del modello debbono essere indicati:
nella sezione

"CONTRIBUENTE"

- nei campi "codice fiscale" e "dati anagrafici", il codice fiscale e i dati anagrafici della parte che effettua il versamento;
 - nel campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare", il codice fiscale del soggetto, quale controparte (oppure di una delle controparti), unitamente al codice identificativo "63", da indicare nel campo "codice identificativo"
- nella sezione

"ERARIO ED ALTRO"

- nei campi "codice ufficio" e "codice atto", nessun valore;

- nel campo "tipo", la lettera "F" (identificativo registro);
- nel campo "elementi identificativi", (composto da 17 caratteri) il codice identificativo del contratto, reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall'ufficio o, per i contratti registrati per via telematica, nella ricevuta di registrazione.

da *Confedilizia notizie*, giugno '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.