

## Fisco Report 05/17

### CEDOLARE SECCA OBBLIGHI E RIMEDI ALLE DIMENTICANZE FORMALI.

A cura di Raffaele Adriano Tosto

Come noto l'articolo 3 del D.Lgs n.23 del 14/03/2011, ha introdotto nel nostro ordinamento tributario la possibilità solo per le persone fisiche di portare a tassazione i redditi di locazione dei fabbricati ad uso abitativo e delle pertinenze relative con una imposta sostitutiva de l'IRPEF ad aliquota proporzionale nella misura del 21% calcolata sull'importo complessivo del canone contrattuale pattuito sottraendolo in tal modo al reddito complessivo soggetto alle ordinarie aliquote proporzionali progressive.

L'aliquota della cedolare secca è stata ridotta al 10% per gli anni dal 2014 al 2017 con riferimento ai contratti previsti dagli articoli 2 co. 3, 4 co.2 e 5 co.1 della Legge n. 431 del 1998: contratti a canone concordato stipulati nei comuni ad alta densità abitativa. Il D.L.n.47 del 2014 ha esteso l'aliquota ridotta anche ai contratti di locazione stipulati in quei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza negli ultimi cinque anni precedenti il 28/05/2017.

L'aliquota ridotta è stata del 19% sino al periodo d'imposta 2012 e del 15% per l'anno d'imposta 2013.

L'articolo 4 del D.L.n.50 del 24/4/2017 ha esteso dal 1/06/2017 l'istituto della cedolare secca con aliquota proporzionale del 21% anche ai contratti sulle locazioni brevi di fabbricati abitativi ovvero ai contratti di durata non superiore ai trenta giorni stipulati sempre dalle persone fisiche direttamente o anche tramite agenzie immobiliari o portali on-line.

La facoltà di utilizzare la cedolare secca oltre alle persone fisiche è stata estesa anche, sempre per i contratti di locazione di unità abitative, alle cooperative ed enti senza scopo di lucro che le destinano ad alloggi per studenti universitari.

La facoltà della tassazione fissa dei redditi fondiari derivanti dai contratti di locazione può quindi essere esercitata solo dalle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività professionali e o imprenditoriali e per le unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze con esclusione degli immobili a destinazione commerciale e ad uso ufficio.

In quanto la cedolare secca tassazione di natura opzionale, il contribuente avrà l'obbligo di rendere conoscibile all'Agenzia delle Entrate la propria volontà.

La volontà dell'opzione della cedolare secca a regime si esprime al momento della registrazione del contratto, contenente tale scelta e la contestuale obbligatoria rinuncia del diritto all'aggiornamento annuale del canone, mediante il modello telematico RLI.

L'opzione per l'imposta sostitutiva consente al beneficiario di non corrispondere l'imposta di registro sui canoni di locazione di cui all'articolo 5 della tariffa parte prima del TUIR 131/1986, l'imposta di bollo ai sensi del DPR 642/1972 e le addizionali comunale e regionale all'IRPEF.

La scelta dell'opzione ha effetto per l'intera durata del contratto salvo proroga da comunicare con il modello RLI entro i trenta giorni successivi alla scadenza. E' riconosciuta al contribuente la facoltà di revoca dell'opzione in ciascuna annualità successiva a quella in cui è stata esercitata sempre attraverso il modello telematico RLI, ex modello cartaceo 69, e sempre entro i termini di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima.

La tardiva presentazione del modello telematico RLI per la registrazione del contratto con opzione per la cedolare secca, revoca o proroga può essere sanata come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n.47E del 20/12/2012, con l'istituto della **remissione in bonis**. La circolare ricorda che tale istituto è una particolare forma di ravvedimento operoso volto a evitare che mere dimenticanze relative a comunicazioni o adempimenti formali non eseguiti tempestivamente, precludano al contribuente, in possesso dei requisiti sostanziali prescritti dalla norma, la possibilità di fruire di benefici fiscali o di regimi opzionali ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del DL 16/2012.

In tale fattispecie concreta la sanatoria è ammessa purché il comportamento del contribuente "non sia configurabile come mero ripensamento" e quindi siano state assolte tutte le formalità previste dalla legge e se non sia stata versata l'imposta di registro, nel caso di prima registrazione. Il perfezionamento della sanatoria attraverso l'istituto della remissione in bonis avviene mediante il versamento della sanzione di euro 250,00 con il modello F 24, con il codice tributo 8114, in questo caso non compensabile con altri tributi a credito.

E' quindi ammesso al beneficio della "remissione *in bonis*" quel contribuente che ha manifestato un comportamento coerente con il regime opzionale della cedolare secca e che abbia adempiuto,

inoltre, a tutti obblighi formali richiesti, omettendo la sola presentazione del “modello RLI ” nei termini.

Inoltre il recente articolo 7-*quater*, comma 24, del DL 193/2016 - collegato fiscale alla legge di bilancio 2017 – ha previsto che : “ *La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto **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.*

*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.***

Per cui nel caso di mera dimenticanza della presentazione del modello telematico RLI entro i trenta giorni del verificarsi dell’evento, proroga o risoluzione del contratto , non si viene meno dei benefici dell’opzione per la cedolare secca se si versa entro i trenta giorni successivi una sanzione di 50,00 euro oppure di 100,00 euro successivamente ai trenta giorni purché 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 nei relativi quadri dei modelli 730 o Unico.

Con la risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 30E del 10 marzo 2017, a tal proposito, è stato istituito il codice 1511 per effettuare i versamenti dovuti per il ravvedimento attraverso il modello F24 Elide – Elementi identificativi -.

Nella citata risoluzione sono fornite le dovute istruzioni per la corretta compilazione del modello che si riportano:

- **“ Nella sezione “Contribuente” del modello F24 Elide, si dovranno inserire i dati anagrafici e il codice fiscale di chi effettua il versamento nonché i dati anagrafici e il codice fiscale della controparte (o di una delle controparti), riportando il codice “63” nel campo “codice identificativo”.**
- **Inoltre, nella sezione “Erario ed altro”, andranno specificati:**

- *nel campo “tipo”, la lettera “F” (identificativo registro)*
- *nel campo “elementi identificativi”, il codice identificativo (composto da 17 caratteri) del contratto, reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall’ufficio o, per i contratti registrati in via telematica, nella ricevuta di registrazione.*
- *Se il codice identificativo non è disponibile, vanno espressi 16 caratteri:*
- *da 1 a 3, il codice ufficio presso il quale è stato registrato il contratto;*
- *da 4 a 5, le ultime due cifre dell’anno di registrazione;*
- *da 6 a 7, la serie di registrazione (in caso di numero inferiore, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri);*
- *da 8 a 13, il numero di registrazione (in caso di numero inferiore, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri);*
- *da 14 a 16, il sottonumero di registrazione (se assente, “000”).*
- *nel campo “anno di riferimento”, l’anno della data di inizio proroga ovvero di risoluzione. Nessun valore va immesso nei campi “codice ufficio” e “codice atto”.*

Ricordiamo che il codice identificativo del contratto di locazione, avendo copia del documento registrato, è facilmente reperibile sul portale dell’Agenzia delle Entrate nella sezione servizi on line servizi senza registrazione, servizi fiscali, nel link “Ricerca del codice identificativo dei contratti di locazione” che si riporta per esteso :

<http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/locazione/index.htm>

**Raffaele Adriano Tosto.**