

Gli immobili
LE FACILITAZIONI

Affitti, la proroga dimenticata non cancella la cedolare secca

Opzione confermata anche se l'informativa non è stata spedita all'inquilino

PAGINA A CURA DI
Luigi Lovecchio

La mancata comunicazione di proroga del contratto di locazione non comporta la revoca dell'opzione per la cedolare secca, se il contribuente ha tenuto un comportamento concludente. Le disposizioni in materia di semplificazioni del collegato fiscale modificano la disciplina dell'imposta sostitutiva sugli affitti, "salvando" il soggetto passivo che ha dimenticato di confermare la scelta espressa in precedenza. Per capire il significato della novità, occorre ricordare in sintesi le regole di applicazione dell'imposta proporzionale.

Come «usare» la cedolare

La cedolare sostituisce l'Irpef sui redditi fondiari derivanti dalle locazioni abitative e le relative addizionali all'Irpef nonché l'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione.

L'opzione si esercita di regola al momento della sottoscrizione del contratto, attraverso la compilazione del modello Rli che viene inviato all'Agenzia delle entrate. La scelta vale fino alla scadenza del contratto.

Tuttavia, l'opzione non vale se prima di essa non viene spedita all'inquilino una lettera raccomandata con la quale si comunica la rinuncia all'applicazione degli aggiornamenti contrattuali per tutta la durata del regime sostitutivo.

La trasmissione del modello

È inoltre possibile accedere alla disciplina agevolativa in una qualsiasi delle annualità intermedie del contratto. Allo scopo, è sufficiente trasmettere il medesimo modello Rli alla scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale. Si ipotizzi un contratto di locazione con annualità contrattuale febbraio 2016-gennaio 2017, registrato senza avere manifestato la scelta della cedolare. Entro febbraio 2017, il contribuente potrà optare per l'imposta sostitutiva a decorrere dall'annualità 2017, evitando così di pagare l'imposta di registro relativa a tale periodo. Tutte le opzioni, iniziali e intermedie, hanno peraltro la stessa efficacia, nel senso che non occorre confermarle poiché mantengono validità sino alla scadenza del contratto. Si può uscire dalla cedolare, e rientrare così in regime Irpef, in una qualsiasi delle annualità di contratto. Anche in questo caso, lo strumento è la compilazione del modello Rli.

L'aliquota della cedolare è il 23% del canone di affitto che diventa il 10% per i contratti a canone concordato sottoscritti in comuni ad alta densità abitativa e nei comuni contigui. Un primo problema riguarda l'individuazione della prima scadenza contrattuale in occasione della quale è necessario porsi il pro-

Le regole dell'opzione per la cedolare



- L'opzione si esegue al momento della registrazione del contratto e vale sino alla scadenza
- Si può anche scegliere la cedolare in una delle annualità intermedie, entro la scadenza di pagamento dell'imposta annuale di registro
- È possibile uscire dalla cedolare una qualsiasi delle annualità contrattuali
- Il modello da compilare per optare e revocare l'opzione è quello Rli
- Con la riforma, se si è dimenticato di comunicare la proroga del contratto, l'opzione mantiene validità se si è pagata la cedolare e si è compilato l'apposito riquadro del modello Unico
- L'omessa comunicazione della proroga è sanzionata con 100 euro, ridotti a 50 se si provvede con ritardo non superiore a 30 giorni

blema della conferma dell'opzione. Al riguardo, si ricorda che, per i contratti a canone di mercato, è previsto il rinnovo automatico per altri 4 anni dopo il primo quadriennio. Per i contratti a canone concordato il rinnovo opera per altri due anni, dopo i primi tre. È dubbio quindi se la ripetizione della scelta

debba essere eseguita già in occasione del rinnovo automatico. La prassi dell'Agenzia delle entrate, sul punto, non appare univoca. Nell'incertezza, conviene comunque presentare il modello Rli, entro la scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale.

Per salvare i contribuenti che si

sono dimenticati di comunicare qualsiasi tipo di proroga contrattuale, sia quelle da rinnovo automatico sia quelle successive, si dispone ora che l'opzione per la cedolare vale comunque in presenza di comportamenti concludenti. Questi consistono nel pagamento dell'imposta e nelle compilazioni dell'apposito riquadro della dichiarazione dei redditi. La disposizione non ha effetti per il passato.

Informativa all'inquilino

Nulla viene detto in ordine alla raccomandata informativa all'inquilino. Sembra, quindi, che la scelta si consideri confermata anche se tale informativa non è stata spedita. In questo modo, però, si depotenzerebbe sensibilmente un onere che è invece prescritto a pena di invalidità. Sul punto, bisognerà attendere i chiarimenti delle Entrate. Si ritiene che la sanatoria valga anche con riferimento alle opzioni esercitate nelle annualità intermedie di contratto. La mancata comunicazione della proroga viene sanzionata con 100 euro, ridotti a 50 se il modello Rli viene trasmesso entro 30 giorni dalla scadenza. Si stabilisce inoltre che nel caso di omessa registrazione del contratto trovi applicazione la sanzione ex articolo 69, Dpr 131/86, che va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se quindi si esegue una registrazione tardiva del contratto, effettuando in questa sede l'opzione per la cedolare, dovrà essere pagata la sanzione in esame, commisurata all'imposta di registro teorica dovuta sul corrispettivo della locazione.

Foto: G. Di Lorenzo/Contrasto

