



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF151  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione  
www.redazionefiscale.it  
Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>CEDOLARE SECCA – OMESSA COMUNICAZIONE PROROGA- SANZIONI</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	RM 115/2017 - ART. 7-QUATER C. 24 DL 193/2016; D.LGS. 23/2011 – CM 8/2017
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>05/09/2017</b>

**RAVVEDIMENTO APPLICABILE ALLA RELATIVA SANZIONE**

Sintesi: nel caso di omessa comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale si è optato per la cedolare secca, il DL 193/2016 ha previsto che:

- tale regime continua ad applicarsi ove il contribuente abbia tenuto un “comportamento concludente” che evidenzia la volontà di continuare ad applicare la cedolare secca
- applicandosi la sanzione di €. 100 € (ridotta ad €. 50 se la comunicazione inviata con ritardo non superiore a 30 giorni).

A tal fine, l’Agenzia Entrate ha recentemente chiarito che detta sanzione può essere oggetto di ravvedimento operoso.

Rimane, al contrario, in dubbio, se la comunicazione preventiva il conduttore vada effettuata anche in sede di proroga e, in caso di violazione, se siano applicabili le medesime sanzioni (ravvedibili).

Come noto, per le locazioni fra privati di unità abitative il locatore può optare per il regime della cedolare secca.

Il DL 193/2016 ha modificato la disciplina di tale regime, oggetto di recenti chiarimenti da parte dell’Agenzia delle Entrate.

**OMESSA REGISTRAZIONE CONTRATTO CEDOLARE SECCA**

**Tutti i contratti di locazione** e affitto di beni immobili

- **vanno** obbligatoriamente **registrati** dall’affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore)
- **entro 30 giorni** dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).



**Nota**: l’unico caso che deroga all’obbligo di registrazione è relativo ai contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell’anno.

In caso di **omessa registrazione del contratto di locazione** si deve corrispondere l’imposta di registro, gli interessi e la **sanzione dal 120% al 240% dell’imposta dovuta**.

Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, la sanzione viene ridotta della metà: dal 60% al 120% dell’imposta dovuta, con un minimo di €. 200 (art. 69 DPR 131/1986).

<b>SANZIONI PER OMESSA REGISTRAZIONE CONTRATTO</b>	
Sanzioni omessa registrazione del contratto locazione	Dal 120% al 240% dell’imposta dovuta
Sanzione ridotta per le richieste effettuate con ritardo non superiore 30 giorni	Dal 60% al 120% dell’imposta dovuta

Nel caso di **omessa registrazione del contratto di locazione** è stato comunque assoggettato a cedolare secca, si applicano le stesse disposizioni sopra indicate, di cui all'art. 69 del DPR 131/1986.



**Nota:** posto che la mancata registrazione non permette l'applicazione della cedolare secca, l'imposta di registro si rende comunque dovuta, anche nel caso in cui il contribuente abbia applicato tale regime in dichiarazione dei redditi (CM 26/2011).

**Le sanzioni sono dovute solidalmente** dai soggetti che sono obbligati alla registrazione, quindi:

- parti contraenti, per i contratti verbali e le scritture private autenticate;
- parti contraenti e pubblico ufficiale per gli atti pubblici e le scritture private autenticate.

#### Esempio1

Supponendo un canone di locazione di 7.000 Euro, per 4 anni, quindi:

- totale canone  $7.000 \times 4 = 28.000$
- imposta di registro  $28.000 \times 2\% = 560$

queste sono le sanzioni dovute in caso di mancata registrazione del contratto:

Sanzione	Ritardo > 30 giorni	Ritardo ≤ 30 giorni
Minima	672	336
Massima	1.344	672

#### OMESSA COMUNICAZIONE DELLA PROROGA O DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'art. 17 c. 1 DPR 631/1986 prevede che **le comunicazioni relative:**

- **alle cessioni del contratto, alle risoluzioni anticipate ed alle proroghe** (anche tacite) del contratto di locazione
- vanno **presentate entro 30 giorni** all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto.

Il D.l. 193/2016 ha previsto che:

- ➔ **la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga** (o risoluzione anticipata/cessione) del contratto di locazione soggetto a cedolare secca
- ➔ **non comporta più la decadenza dall'opzione** effettuata in sede di registrazione ove il contribuente abbia mantenuto un **comportamento coerente** con la volontà di optare per tale regime, ossia abbia:
  - effettuato i relativi **versamenti**
  - **dichiarato i redditi da cedolare** nel quadro RB della dichiarazione dei redditi
- ➔ trovando solo applicazione le **sanzioni:**
  - **di € 100:** in caso di **omessa comunicazione** o di comunicazione inviata con **ritardo superiore a 30 giorni**
  - **di € 50:** se la comunicazione avviene con **ritardo non superiore a 30 giorni**.

#### Esempio2

Contratto 4+4 stipulato il 1° gennaio 2014, con durata ordinaria fino al 31.12.2017.

In assenza di recesso il contratto si proroga tacitamente dal 1° gennaio 2018 al 31.12.2021; la proroga, pertanto, deve essere comunicata entro il 31 gennaio 2018.

Ove la proroga non venga comunicata, se il contribuente tiene un comportamento coerente con la cedolare non perde il regime agevolato ma dovrà pagare:

- la sanzione di € 50: se presenta la comunicazione di proroga entro il 2 marzo 2018;
- la sanzione di € 100: se presenta la comunicazione di proroga dal 3 marzo 2018.

Violazione	Ante D.l. 193/2016	Post D.l. 193/2016
Mancata comunicazione <b>proroga, cessione o risoluzione</b>	Nessuna sanzione specifica	€. 100 per ritardo > a 30 gg
		€. 50 per ritardo ≤ a 30 gg



**EFFICACIA RETROATTIVA:** La CM 8/2017 ha chiarito che, in applicazione del principio del favor-rei:

- **mantiene il regime della cedolare secca**, (e, quindi, non è soggetto a revoca), **anche chi, prima del 3/12/2016** (data di entrata in vigore del D.l. 193/2016) **non ha comunicato la proroga del contratto** (posto che la comunicazione va effettuata entro 30 gg, sono salve le proroghe avvenute fino al 2/11/2016)
- trovando applicazione la nuova sanzione in caso di mancata comunicazione della proroga anche in tali casi (comunicazioni omesse alla data del 3/12/2016).



#### **DUBBIO – PROROGA E OBBLIGO DI RACCOMANDATA**

Il locatore che opta per la cedolare secca ha l'obbligo di comunicare tramite raccomandata A/R al conduttore, "prima di esercitare l'opzione" per la cedolare secca che non saranno applicati gli adeguamenti Istat del canone.

L'Agenzia aveva chiarito che tale obbligo non sorgeva nel caso in cui il contratto di locazione prevedesse fin dall'origine la mancata applicazione dell'adeguamento (in quanto già indicava l'opzione per la cedolare secca).

Tuttavia non ha mai chiarito, in particolar modo a seguito delle citate novità introdotte dal DL 193/2016:

- se tale obbligo sorga anche in presenza di proroga del contratto (potendosi ritenere sufficiente la mancata applicazione degli aggiornamenti del canone)
- e, in tal caso, si trovino applicazione le nuove sanzioni di €. 100/€. 50.

A tal fine la RM 115/2017 si limita a ribadire quanto chiarito sopra; tuttavia, considerato il contesto in cui ciò avviene, è possibile che l'Agenzia intenda estendere l'obbligo anche alla proroga. In tal caso si ritiene che possa comunque trovare applicazione il nuovo regime sanzionatorio (peraltro ravvedibile).

Va infine considerato che la proroga del contratto non può intendersi una modifica "novativa" (v. RM 111/2003 In relazione alle proroghe dei contratti di assicurazione); pertanto l'obbligo di "preventiva comunicazione" dovrebbe ritenersi già assolto con la prima comunicazione effettuata.

Infine la recente CTP Grosseto sent. n. 352 del 15/12/2016 la ritenuto valida anche la raccomandata "a mano" (a differenza della CM 26/2011 che ha ritenuto obbligatoria la raccomandata postale).

#### **RAVVEDIMENTO DELLA OMESSA/TARDIVA COMUNICAZIONE IN SEDE DI PROROGA**

Come anticipato, l'Agenzia ritiene applicabile ravvedimento alle nuove sanzioni introdotte in presenza di omessa o tardiva comunicazione della proroga, da effettuare **entro i successivi 30 giorni**.

Tuttavia non chiarisce se alla "comunicazione" possa trovare applicazione l'art. 13 c. 1 lett. c) D.lgs 472/97, e cioè alle violazioni relative alle "dichiarazioni", che si ritiene non applicabile.

A tal fine, troveranno dunque applicazione i seguenti importi della sanzione ridotta da versare:

COMUNICAZIONE	SANZIONE	RIDUZIONE	SANZIONE RIDOTTA
Entro 30 giorni	50	1/9	€. 5,56
dal 31° al 90° giorno			€. 11,11
dal 91° ad 1 anno		1/8	€. 12,50
oltre 1 anno ed entro 2 anni		1/7	€. 14,29
oltre 2 anni		1/6	€. 16,67
dopo la consegna del PVC		1/5	€. 20,00

#### **CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI**

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Esempio

Il sig. Rossi ha stipulato un contratto di locazione 4 + 4 anni ("a libero mercato") scaduto il 15/07/2017 e successivamente prorogato.

Entro il 14/08/2017 (termine di 30 gg) avrebbe dovuto procedere a comunicare la proroga all'Ufficio, che ha dimenticato.

Effettua il ravvedimento operoso in data 4/09/2017 (entro 30 giorni dal 14/08/2016), procedendo:

- a comunicare la **proroga** del contratto presentando il **mod. RLI**
- a versare la **sanzione ridotta di € 5,56** (cioè 1/9 di €. 50) tramite F24 Elide.

SEZIONE ERARIO ED ALTRO																				
codice ufficio		codice atto																		
tipo	elementi identificativi												codice	anno di riferimento	importi a debito versati					
F	T	2	K	2	4	T	0	0	3	1	5	1	0	0	0	4	Q	1511	2017	5,56

Ove il mod. RLI si è inviato telematicamente, il versamento della sanzione può essere effettuato unitamente all'invio indicando il C/C dell'addebito, senza alcuna presentazione del mod. F24 Elide.