



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

[Circolare informativa del 11 marzo 2017](#)

Ai gentili Clienti
Loro Sedi

Oggetto: Cedolare secca e mancata comunicazione proroga del contratto di Locazione.

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendo metterLa a conoscenza degli ultimi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in materia di regime della cedolare secca e mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione.

Premessa

Il D.L. 193/2016 è intervenuto sulle disposizioni riguardanti la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione e al mantenimento del regime della cedolare secca. L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto anche di proroga e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Il locatore ha dunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come, è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca. Le disposizioni normative generali prevedono che **se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione.** La stessa viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o, in caso d'uso, del contratto prima della



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

Tributaristi
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

Qualora il contribuente intendesse optare per il mantenimento della cedolare secca anche in seguito alla proroga del contratto **deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro 30 giorni dal verificarsi della stessa.**

L'opzione deve essere manifestata attraverso la presentazione del **modello RLI** ed è efficace per l'intera durata della proroga e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca.

Codice fiscale

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI MOD. RLI
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I Registrazione	Pagamento intero durata <input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>	Casi particolari <input type="checkbox"/>	Ufficio territoriale di <input type="text"/>		Tipologia di contratto <input type="text"/>		Esenzioni <input type="checkbox"/>	
	Durata dal <input type="text"/> giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno <input type="text"/> al <input type="text"/> giorno <input type="text"/> mese <input type="text"/> anno <input type="text"/>		N. pagine <input type="text"/>		N. copie <input type="text"/>				
NUMERO CANONE <input type="text"/>	Importo del canone <input type="text"/>		Data stipula <input type="text"/>				Contratto soggetto ad IVA <input type="checkbox"/>		
	Importo garanzia prestata da terzi <input type="text"/>		Codice fiscale del garante <input type="text"/>				Condizione sospensiva <input type="checkbox"/>		
ALLEGATI <input type="checkbox"/>	Tipo di garanzia <input type="checkbox"/>		Codice fiscale del secondo garante <input type="text"/>						
	Scritture private e inventari <input type="checkbox"/>		Ricevute e quietanze <input type="checkbox"/>		Mappe, pianiimetrie e disegni <input type="checkbox"/>				
SEZIONE II Adempimento successivo	Adempimenti Successivi <input type="checkbox"/>	Cedolare secca <input type="checkbox"/>	CDC <input type="checkbox"/>	Annuità <input type="checkbox"/>	Data fine proroga o cessione o riacquisto <input type="text"/>	Contropartita cessione / riacquisto <input type="text"/>			
	Cod. ufficio <input type="text"/>		Anno <input type="text"/>		Serie <input type="text"/>		Numero <input type="text"/>		Sottanumero <input type="text"/>
RIFERIMENTI DEL CONTRATTO	Codice identificativo del contratto <input type="text"/>								
SEZIONE III Richiedente	Cognome o Denominazione o Ragione sociale <input type="text"/>				Nome <input type="text"/>				
	Codice fiscale del richiedente <input type="text"/>				Soggetto subentrato <input type="checkbox"/>		N. moduli compilati <input type="text"/>		
Rappresentante legale	Firma del richiedente o del rappresentante <input type="text"/>								
	Cognome <input type="text"/>				Nome <input type="text"/>				
Delega	Codice fiscale del rappresentante <input type="text"/>				Codice contr. <input type="text"/>				
	IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:								
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale del delegato <input type="text"/>				Firma del delegante <input type="text"/>				
	RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA								
Imposte	Codice fiscale dell'intermediario <input type="text"/>				Impegno alla presentazione in via telematica <input type="checkbox"/>				
	Data dell'impegno <input type="text"/>				FIRMA DELL'INTERMEDIARIO <input type="text"/>				
IMPOSTA DI REGISTRO <input type="text"/>		IMPOSTA DI BOLLO <input type="text"/>		SANZIONI <input type="text"/>		INTERESSI <input type="text"/>			



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

Le novità introdotte dal decreto fiscale

Il D.L. 193/2016 al fine di creare un contesto normativo di favore per il contribuente che aveva optato in precedenza per il regime della cedolare secca ma si dimentica di comunicare la proroga della locazione ammette il riconoscimento dell'applicazione della tassazione agevolata in presenza di un comportamento concludente; in particolare l'art. 7 quater al comma 24, prevede che la mancata presentazione del modello RLI per comunicare la proroga del contratto, ferma l'applicazione della sanzione, 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:

- ➔ non procedendo con il pagamento dell'imposta di registro in riferimento al periodo contrattuale di proroga;
- ➔ effettuando i relativi versamenti della cedolare secca anche ricorrendo al ravvedimento operoso;
- ➔ dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Considerando che la Legge di conversione del Decreto c.d. Fiscale è entrata in vigore in data 3 dicembre 2016, erano sorti dubbi in merito alla retroattività delle disposizioni appena richiamate e dunque con riferimento a quei contratti **prorogati in data 2 novembre per i quali la comunicazione di proroga del contratto doveva essere effettuata prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni normative.**



Ebbene l'Agenzia delle Entrate riconosce la piena operatività anche in tale caso specifico, qualora si tratta di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione o nelle annualità successive era già stata espressa l'opzione per la cedolare secca e lo stesso abbia mantenuto il comportamento concludente ossia, non effettuando il pagamento dell'imposta di registro in riferimento al periodo contrattuale di proroga, effettuando i relativi versamenti della cedolare secca e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.



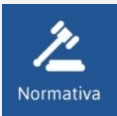
STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

Come chiarito con la Circolare 26/e del 2011 per il periodo di durata dell'opzione della tassazione agevolata,

⇒ è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione.

A tal fine si ricorda che, il locatore è tenuto a comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore l'intenzione di esercitare l'opzione e la rinuncia all'aggiornamento del canone.



Il nuovo articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prevede che:

⇒ nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta).

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.**



Dunque, il contribuente può trovarsi in due differenti situazioni.

1

Presenta il modello RLI entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine ultimo per la comunicazione relativa alla proroga

sarà assoggettato alla sanzione di € 50;

2

Omette la presentazione della comunicazione

andrà in contro alla contestazione di una sanzione pari a 100€.

Anche la mancata comunicazione della risoluzione del contratto di locazione è stato oggetto d'intervento normativo da parte del Decreto Fiscale.

Difatti, in forza delle modifiche introdotte dal Decreto Fiscale, si assiste ad un inasprimento delle sanzioni a carico di coloro che comunicano in ritardo la risoluzione contrattuale ovvero:

- si passa da 67 a 100 euro,
 - ⇒ se la comunicazione viene presentata con un ritardo superiore 30 giorni dal verificarsi dell'evento;
- da 35 a 50 euro,
 - ⇒ se la comunicazione viene presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni.

Cordiali saluti

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista Lapet Legge 4/2013