

Spett.le  
FIAIP  
Collegio Provinciale  
di Varese

Saronno, 4 Marzo 2014

**Oggetto: Contratti di locazione con durata inferiore a 30 giorni - obbligo di registrazione - opzione per la cedolare secca.**

Con espresso riferimento a quanto di cui all'oggetto della presente, dopo aver esaminato le varie norme susseguitesesi nel tempo, Vi esprimo il mio parere professionale alla luce della normativa vigente e della prassi ministeriale.

Con l'emanazione della Legge 27 dicembre 1997 n. 449 il legislatore con l'articolo 21 commi 18,19 e 20 e' intervenuto, tra l'altro, nella disciplina dei contratti di locazione e di affitto beni immobili prevedendo l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di qualsiasi ammontare al fine di contrastare il fenomeno dell'evasione delle imposte sui redditi fondiari.

(ricordo che sino al 31/12/1997 non era obbligatorio registrare i contratti di locazione con corrispettivo non superiore a lire 2.500.000 - tali contratti erano soggetti a registrazione solo in caso d'uso)

Tuttavia sono rimasti esclusi da tale obbligo generalizzato di registrazione, i contratti di locazione di durata inferiore e/o pari a trenta giorni complessivi nell'anno, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata. I suddetti contratti, infatti, sono soggetti a registrazione soltanto in caso d'uso ai sensi dell'articolo 2-bis della tariffa parte seconda del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR. 131/86).

Come sopra espresso l'obbligatorietà della registrazione dei contratti di cui all'oggetto dipende dalla durata del rapporto di locazione. A tal fine il Ministero delle Finanze con la circolare n. 12 del 16 gennaio 1998 ha chiarito che **ai fini del conteggio dei 30 giorni si deve far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario ed affittuario.**

Chiarito il dubbio circa la registrazione obbligatoria dei contratti di cui all'oggetto e successivamente all'emanazione dell'art. 3, Dlgs. 23/2011 con il quale il Legislatore ha introdotto, a partire dal 2011, la tassazione sostitutiva "cd. Cedolare secca" sui redditi derivanti da locazione di immobili abitativi, la dottrina ed i vari interpreti si chiedevano se i contratti di cui all'oggetto potessero beneficiare di tale regime di imposizione sostitutivo che consente al locatore di assoggettare ad imposta secca del 21% (oggi) i redditi fondiari derivanti da locazione.

Sia il legislatore che l'Agenzia delle Entrate con vari interventi di prassi hanno affermato e stabilito che l'opzione per la cedolare secca e' possibile anche per i contratti di locazione di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni (non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata). In tal caso l'opzione va effettuata in sede di dichiarazione dei redditi anziche' al momento di registrazione del contratto, considerato che per tali contratti non vige l'obbligo della registrazione.

Piu' specificatamente l'Agenzia delle Entrate con la circolare n° 26/E del 01 giugno 2011 al paragrafo 1.2 intitolato - **Contratti di locazione per i quali e' possibile optare per il regime della cedolare secca** - ha affermato inequivocabilmente che " *l'opzione puo' essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso*".

Cio' nonostante, considerato che per poter usufruire del regime della cedolare secca e' prevista dalla norma l'invio di una apposita raccomandata al conduttore con la quale si comunica l'intenzione di avvalersi di tale nuovo regime di tassazione e la rinuncia all'aggiornamento istat del canone, la dottrina si interrogava sull'obbligatorietà di tale adempimento anche per i contratti di cui all'oggetto.

Il dubbio e' stato definitivamente chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 20 del 4 giugno 2012 al paragrafo 8 con la quale si afferma che "*...l'obbligo di inviare la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti del canone puo' essere escluso nell'ipotesi di contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni. In relazione a tali contratti di breve durata, per i quali non vige l'obbligo della registrazione in termine fisso, non opera il meccanismo di aggiornamento del canone*".

**IN CONCLUSIONE e schematicamente:**

- Non e' obbligatoria la registrazione dei contratti di locazione o affitti di immobili di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, non formati per atto pubblico e scritture private autenticate; Tali contratti sono soggetti alla registrazione soltanto in caso d'uso;

- Per tali contratti e' possibile optare per la cedolare secca in presenza di tutti i requisiti prevista dalla norma istitutiva di tale regime opzionale di tassazione dei redditi fondiari da locazione. L'opzione va effettuata, in mancanza di registrazione volontaria del contratto, in sede di dichiarazione dei redditi - modello Unico e/o modello 730;
- Per tali contratti, in caso di opzione per il regime della cedolare secca, vi e' l'esclusione dall'obbligo di inviare l'apposita raccomandata ai conduttori, con la quale si comunica tale intenzione oltre che alla rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, con l'occasione si porgono

Cordiali saluti.

Rag. Nicola Mastroianni