



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 03 Gennaio 2014

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

## OGGETTO: Tracciabilità per il pagamento dei canoni di locazione

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo informarLa che la Legge di stabilità 2014 ha introdotto l'obbligo di pagamento attraverso strumenti tracciabili dei canoni previsti dai contratti di locazione ad uso abitativo.

Dal 1° gennaio 2014 pertanto, dovrà essere Sua cura, corrispondere/ricevere i canoni mensili attraverso strumenti quali l'assegno o il bonifico, evitando il pagamento in contanti, sebbene gli importi siano inferiori alla soglia dei 999,99 euro.

Sfuggono alla nuova previsione i contratti di locazione ad uso commerciale e gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### **Premessa**

Dal 1 gennaio 2014 i canoni di locazione dovranno essere corrisposti mediante strumenti di pagamento tracciabili (es. assegno, bonifico o carta di credito), indipendentemente dall'importo degli stessi.

Ai comuni saranno inoltre assegnate funzioni di monitoraggio sui contratti di locazione abitativa in essere: a tal fine, questi ultimi, potranno altresì ricorrere al registro di anagrafe condominiale, ove, come noto, sono annotati i dati relativi agli inquilini degli immobili.

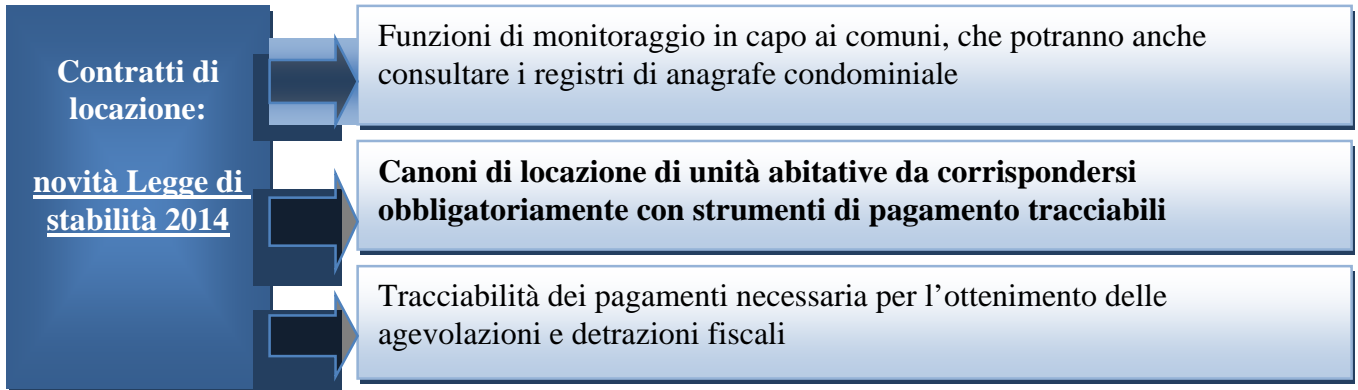
### **Normativa -**

**49.** All'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo il comma 10 è inserito il seguente:

«10-bis. Per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative e l'attuazione di quanto disposto dai commi 8 e 9 sono attribuite ai comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali».

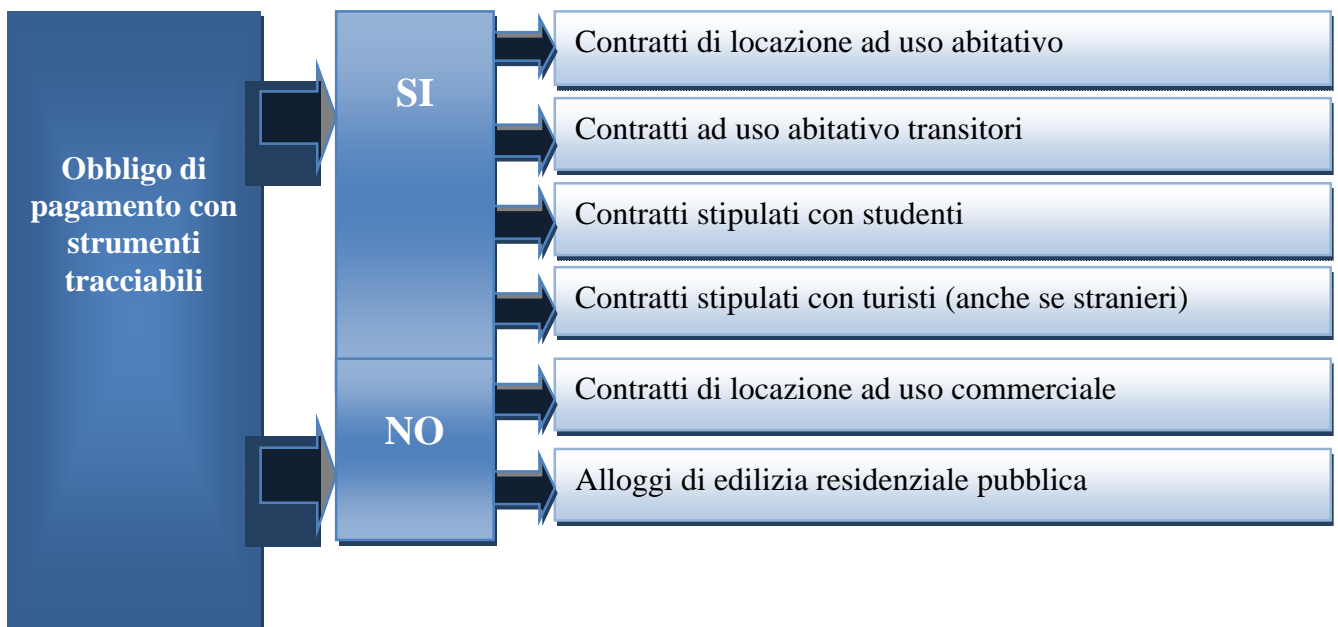
**50.** All'articolo 12 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«1.1. In deroga a quanto stabilito dal comma 1, i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore».



Il divieto all'utilizzo di contanti scatta quindi indipendentemente dal superamento della soglia di euro 999,99 prevista dalla disciplina antiriciclaggio, per tutti i contratti di locazione ad uso abitativo, comprese le locazioni transitorie, quelle stipulate con studenti e quelle turistiche.

La modifica introdotta dalla Legge di stabilità 2014 non riguarda invece i contratti di locazione ad uso commerciale, per i quali rimane fermo il limite dei 999,99 euro, e gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.



*Le detrazioni e agevolazioni fiscali*



La Legge di stabilità 204 richiede la tracciabilità dei pagamenti "anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

Si ritiene che, in questo caso, il riferimento sia da ricondursi alla detrazione d'imposta prevista per i contratti di locazione, ma anche alla determinazione del nuovo Isee, nel quale rilievo essenziale assume la proprietà o la locazione della casa di abitazione.

Nella tabella che seguono si ricordano le principali forme di detrazione previste per i contratti di locazione:

### Detrazioni connesse ai contratti di locazione

i genitori o i figli stessi, se non a carico, possono godere di una detrazione pari al 19% della spesa sostenuta per i canoni di locazione, di ospitalità e per le assegnazioni di alloggi e posti letto da enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari Onlus e cooperative, con una spesa massima di 2.633 euro all'anno.  
Per applicare la detrazione, l'università deve essere distante dal Comune di residenza almeno 100 km e in ogni caso in un'altra provincia rispetto a quella del Comune di appartenenza (l'agevolazione vale anche per chi studia in un Paese europeo).

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, spetta una detrazione complessivamente pari ad euro 300, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71, o ad euro 150, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (i c.d. "contratti convenzionali") spetta una detrazione, complessivamente pari a 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, oppure 247,90 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione, spetta una detrazione, per i primi tre anni, complessivamente pari a 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, oppure 495,80 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Ai giovani di età compresa fra i venti e i trenta anni, che stipulano un contratto di locazione, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta per i primi tre anni la detrazione complessivamente pari a 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro.



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

Si rileva tuttavia, che, almeno finora, per le detrazioni e le agevolazioni di cui sopra, è sempre stato sufficiente la semplice presentazione del contratto di locazione, per cui ancora non si comprende se potrebbero essere oggetto di variazione le procedure operative finora previste.

In ogni caso, si coglie l'occasione per invitarLa a comunicare allo Studio qualsiasi situazione che potrebbe beneficiare delle sopra esposte detrazioni.

#### **Le sanzioni**

---

Qualora non fossero rispettate le nuove disposizioni in tema di tracciabilità dei pagamenti dei canoni di locazione, si ritengono applicabili le sanzioni previste in tema di violazioni alle disposizioni sulla circolazione del contante di cui al decreto antiriciclaggio.

Ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 231/2007 è pertanto applicabile la sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito.

**Pagamento del canone  
effettuato in contanti**

**Sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per  
cento dell'importo trasferito.**

*Distinti saluti*

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista Lapet Legge 4/2013*