



Giovedì 13/04/2017

Effetti della mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione sul regime della cedolare secca

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'Agenzia Entrate ha già chiarito con la circolare 26 del 1° giugno 2011 che l'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere effettuata contestualmente alla registrazione del contratto di locazione o in occasione della proroga del contratto (ovvero nelle annualità successive), e, salvo revoca, esplica i suoi effetti per l'intera durata del contratto di locazione o della sua proroga.

Nel caso in cui il contribuente intenda mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, deve quindi rinnovare l'opzione in occasione della proroga, entro il termine di 30 giorni previsto per il versamento dell'imposta di registro.

Il comma 24 dell'articolo 7-quater del decreto fiscale (legge n. 225/2016 di conversione del cd "collegato alla legge di Bilancio 2017") ha però recentemente stabilito che l'omessa o tardiva opzione per il regime della cedolare secca in fase di proroga del contratto, non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive, qualora il contribuente mantenga 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.

La nuova disposizione (di carattere procedurale) trova applicazione anche per le comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016, data di entrata in vigore, sempreché si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime. Tra le condizioni previste ricordiamo in particolare la rinuncia, da parte del locatore, all'aggiornamento ISTAT del canone.

La nuova norma prevede anche l'applicazione di una sanzione fissa di 100 euro per la tardiva comunicazione della proroga del contratto; la sanzione è ridotta a 50 euro se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni. In applicazione del principio del favor rei, anche questa previsione trova applicazione anche nei casi di comunicazioni omesse già alla data del 3 dicembre 2016 (circolare Agenzia Entrate 8/E del 7 aprile 2017).