

## Comportamento concludente per la cedolare secca senza proroga

**Data Articolo: 25 Novembre 2016**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

Recentemente sono state introdotte semplificazioni fiscali in tema di **comportamento concludente** per la **cedolare secca** sui canoni di locazione in mancanza di proroga espressa. Vediamo in dettaglio di cosa si tratta.

Le novità sono contenute nel D.L. 193/2016, all'interno del quale è stato inserito l'art. 7-quater recante disposizioni in materia di semplificazione fiscale.

La norma di semplificazione stabilisce che la mancata presentazione della **comunicazione** relativa alla **proroga** del contratto, ferma l'applicazione di una sanzione specifica, **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. La norma di favore per il contribuente si combina con le sanzioni specifiche in caso di risoluzione e proroga del contratto di locazione con opzione per l'imposizione sostitutiva.

Per quanto concerne la mancata presentazione della **comunicazione della proroga** del contratto soggetto a **cedolare secca** il regime attuale prevede quanto segue.

Il contribuente che intenda continuare a fruire del regime sostitutivo deve rinnovare l'opzione alla scadenza del contratto (4 anni nel caso di contratto 4+4; 3 anni nel caso di 3+2), presentando il **modello RLI** entro 30 giorni dalla data della proroga e barrando l'apposita casella relativa alla **cedolare secca**. In mancanza della comunicazione della proroga scatta la **revoca del regime sostitutivo** con conseguente sorgere dell'obbligo di pagamento:

- dell'imposta di registro;
- dell'imposta di bollo sul contratto di locazione;
- assoggettamento dei canoni di locazione al regime ordinario.

Si tratta di un'autentica trappola, posto che molti contribuenti non presentavano la comunicazione di proroga per via dell'assenza di obblighi di versamento in materia di imposta di registro, confondendo l'obbligo di comunicare la proroga con opzione per il regime sostitutivo con l'assorbimento della imposta di registro nella **cedolare secca**. La novità, quindi, dispone che la mancata comunicazione della proroga non comporta la

---

revoca dell'opzione per il regime sostitutivo, a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di applicare la cedolare pagando l'imposta sostitutiva e dichiarando i redditi da **cedolare secca** in sede di dichiarazione dei redditi.

L'adozione del principio del comportamento concludente in caso di proroga del contratto con opzione per la **cedolare secca** è una novità da accogliere con grande favore anche se per la mancata comunicazione della proroga si prevede una specifica sanzione.

La **mancata comunicazione della proroga**, infatti, sebbene non comporti la revoca automatica della **cedolare secca**, comporterà invece l'applicazione di una sanzione pari a:

- 50 euro, nel caso il ritardo non sia superiore a 30 giorni dalla scadenza dell'adempimento;
- 100 euro se il ritardo nella comunicazione è superiore a 30 giorni.

È il caso di cogliere la differenza tra le sanzioni applicabili in caso di omessa comunicazione della proroga del contratto di locazione con opzione per la cedolare rispetto ai contratti ordinari: per questi ultimi, infatti, non è prevista una sanzione specifica ma solo quella per il mancato versamento dell'imposta di registro dovuta sulla proroga.

Per completezza si segnala che anche la mancata comunicazione della **risoluzione del contratto** di locazione con applicazione della **cedolare secca** comporterà un inasprimento delle sanzioni che si collocheranno, come nel caso di proroga, a:

- 50 euro, nel caso il ritardo non sia superiore a 30 giorni dalla scadenza dell'adempimento;
- 100 euro se il ritardo nella comunicazione è superiore a 30 giorni.

Nel regime precedente le sanzioni per la mancata comunicazione erano pari a 67 euro o 35 euro a seconda del ritardo superiore o inferiore ai 30 giorni dal termine per l'adempimento.

Il regime sanzionatorio previsto, invece, per la mancata **comunicazione della risoluzione** in caso del **contratto senza cedolare secca** prevede la sanzione del 30% o 15% in più rispetto ai 67 euro dovuti per il mancato versamento dell'imposta sulla risoluzione.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN