

Due importanti chiarimenti sulla cedolare secca

Con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 115/E del 1° settembre 2017 – il cui testo integrale è consultabile nella sezione “Banche dati” del sito Internet confederale riservata agli associati – sono stati forniti due importanti chiarimenti in merito alla disciplina della cedolare secca sugli affitti, sollecitati da Confedilizia sulla base di segnalazioni pervenute dalle Associazioni territoriali.

Con il primo chiarimento, è stata riconosciuta l'applicabilità dell'istituto del ravvedimento operoso alle sanzioni previste per il caso di omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione in regime di cedolare. La facoltà di regolarizzazione è ammessa a condizione che il contribuente abbia tenuto un comportamento coerente con l'intenzione di avvalersi della cedolare, vale a dire che abbia dichiarato il relativo reddito negli appositi riquadri della dichiarazione dei redditi ed abbia effettuato il versamento dell'imposta.

Alla luce di quanto sopra, la sanzione fissa – pari a 50 o a 100 euro a seconda che la comunicazione tardiva venga presentata entro i 30 giorni dal termine scaduto o successivamente – risulterà così modulata in ragione del ritardo con il quale di volta in volta si effettui l'adempimento omesso:

5,56 euro (riduzione ad 1/9 della sanzione di 50 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo non superiore a 30 giorni;

11,12 euro (riduzione ad 1/9 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo oltre 30 giorni ma entro i 90 giorni;

12,50 euro (riduzione ad 1/8 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo oltre 90 giorni ma entro l'anno;

14,29 euro (riduzione ad 1/7 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo superiore all'anno ed entro i 2 anni;

16,67 euro (riduzione ad 1/6 della sanzione di 100 euro) in caso di comunicazione della proroga con un ritardo superiore a 2 anni.

Con il secondo chiarimento, relativo all'obbligo di comunicazione preventiva al conduttore dell'opzione per la cedolare (e quindi della mancata applicazione degli aggiornamenti del canone), la risoluzione conferma che tale comunicazione è obbligatoria, a meno che la rinuncia all'adeguamento del canone sia già contenuta nel contratto. Nel caso, quindi, di proroga di un contratto che contenga già la rinuncia all'aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione in tal senso mediante raccomandata.

Le Associazioni territoriali sono a disposizione degli associati per ogni assistenza nel caso in cui – come purtroppo accade sovente – non si sia provveduto alla conferma della cedolare al momento della proroga di un contratto di locazione già in cedolare.

da *Confedilizia notizie*, ottobre '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.