

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## **CEDOLARE SECCA, SANZIONI E RAVVEDIMENTO PER OMESSA O TARDIVA COMUNICAZIONE DELLA PROROGA**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Risoluzione 1 settembre 2017, n. 115/E con la quale ha offerto chiarimenti in merito all'applicabilità dell'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13 del D.lgs n. 472 del 1997, alla sanzione prevista dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, nell'ipotesi di omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione in regime di cedolare secca.

### **Contratto di locazione in regime "Cedolare secca"**

L'art. 3 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, prevede che il contribuente, per i redditi fondiari derivanti dalla locazione di fabbricati abitativi e delle relative pertinenze - previa rinuncia all'aumento del canone - possa scegliere un regime di tassazione sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle imposte di registro e bollo dovute sul contratto di locazione (c.d. regime della cedolare secca).

### **Modalità di adesione**

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

### **Proroga del contratto**

Nell'ipotesi di proroga, anche tacita, del contratto, tale opzione deve essere manifestata entro il termine di versamento dell'imposta di registro, vale a dire entro trenta giorni dal momento della proroga.

### **Omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto**

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 7-quater, comma 24, del decreto legge n. 193 del 2016, all'art. 3, comma 3, del D.lgs. n. 23 del 2011, l'omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto, ovvero nelle annualità successive, se il contribuente tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per tale regime, effettuando i relativi versamenti, e dichiarando i redditi da cedolare secca nello specifico quadro della dichiarazione dei redditi.

Se la comunicazione della proroga e/o della risoluzione del contratto di locazione in cedolare secca avviene con un ritardo non superiore a 30 giorni, la sanzione base è pari a 50 euro.

Se la comunicazione della proroga e/o della risoluzione del contratto di locazione in cedolare secca avviene con un ritardo superiore a 30 giorni, la sanzione base è pari a 100 euro.

### **Ravvedimento**

Il ravvedimento consente al contribuente di rimediare in modo spontaneo alle omissioni e irregolarità commesse, beneficiando, così, di una consistente riduzione della sanzione (art. 13 comma 1 del D.Lgs. 18.12.1997, n. 472).

## Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Ai fini del calcolo della sanzione di cui all'art. 3, comma 3, del D.lgs. n. 23 del 2011, in conseguenza dell'applicazione del ravvedimento operoso, occorre quindi tener conto del momento in cui viene sanato l'inadempimento.

### Calcolo delle sanzioni

Qui di seguito si riporta la tabella necessaria per il calcolo dell'importo delle sanzioni con il ravvedimento operoso per omessa o tardiva comunicazione di proroga o risoluzione del contratto di locazione a cedolare secca:

Sanzione ordinaria	Ravvedimento	Sanzione	Sanzione ridotta
€ 50	entro 30 giorni dalla scadenza	1/10	€ 5,00
€ 100	entro 90 giorni dalla scadenza	1/9	€ 11,11
€ 100	entro 1 anno dalla scadenza;	1/8	€ 12,50
€ 100	entro 2 anni dalla scadenza;	1/7	€ 14,29
€ 100	oltre 2 anni dalla scadenza;	1/6	€ 16,67

### Modalità di versamento

Per consentire il versamento tramite il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" della suddetta sanzione è istituito il seguente codice tributo:

- "1511" denominato "LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI - Sanzione per mancata comunicazione di proroga o risoluzione del contratto soggetto a cedolare secca".

In sede di compilazione del modello "F24 Versamenti con elementi identificativi", nella sezione "CONTRIBUENTE", sono indicati:

- nei campi "codice fiscale" e "dati anagrafici", il codice fiscale e i dati anagrafici della parte che effettua il versamento;
- nel campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare", il codice fiscale del soggetto, quale controparte (oppure di una delle controparti), unitamente al codice identificativo "63", da indicare nel campo "codice identificativo".

Nella sezione "ERARIO ED ALTRO", sono indicati:

- nei campi "codice ufficio" e "codice atto", nessun valore;
- nel campo "tipo", la lettera "F" (identificativo registro);
- nel campo "elementi identificativi", (composto da 17 caratteri) il codice identificativo del contratto, reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall'ufficio o, per i contratti registrati per via telematica, nella ricevuta di registrazione. Tale codice è altresì reperibile attraverso la funzione "Ricerca codice identificativo del contratto di locazione" disponibile sul sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Nel caso in cui il suddetto codice identificativo non sia disponibile, il campo "elementi identificativi" è valorizzato con l'indicazione di un codice (composto da 16 caratteri) formato nel modo seguente:

- nei caratteri da 1 a 3 è inserito il codice Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto;
- nei caratteri da 4 a 5 sono inserite le ultime due cifre dell'anno di registrazione;
- nei caratteri da 6 a 7 è inserita la serie di registrazione; (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0"));
- nei caratteri da 8 a 13 è inserito il numero di registrazione, (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0"));
- nei caratteri da 14 a 16 è inserito, se presente, il sotto numero di registrazione oppure "000"
- nel campo "anno di riferimento", in caso di "proroga" è indicato l'anno della data di inizio proroga, in caso di "risoluzione" è indicato l'anno della data di risoluzione.

**Bitonto, 6 settembre 2017**

**Dott. Vito SARACINO**

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

[info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it)

[www.studiosaracino.it](http://www.studiosaracino.it)