Locazione commerciale nuova sottoscritta nel 2019. La cedolare può essere scelta anche nelle annualità successive

Con la risposta n. 198 dell’1° luglio 2020 dell’Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di optare per regime della “cedolare secca negozi” in relazione ai contratti di locazione “nuovi” stipulati nel corso del 2019 e per il quale, in sede di prima registrazione, è stata scelta la tassazione ordinaria. In pratica, qualora non sia stata esercitata l’opzione in sede di registrazione del contratto, è ancora possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità contrattuali successive, esercitando l’opzione entro il termine previsto per il versamento dell’imposta di registro dovuta annualmente sull’ammontare del canone relativo a ciascun anno (salvo l’utilizzo della cd. remissione in bonis di cui all’articolo 2 del Dl 16/2012, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Soppresse le sanzioni per la mancata comunicazione della proroga del contratto di

locazione in cedolare secca

L’articolo 3-bis del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, inserito in sede di conversione, dispone l’abrogazione delle sanzioni per la mancata la comunicazione della proroga del contratto di locazione in cedolare secca, (ad es.: quando inizia il secondo quadriennio in un contratto di locazione “4+4”) previste al comma 3 dell’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

A tal fine, il comma 1 dell’articolo in commento sopprime l’ultimo periodo del comma 3 dell’articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il quale prevedeva che «In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l’opzione per l’applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell’evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni». Si evidenzia, peraltro, che per gli atti di irrogazione sanzione non definitivi emanati in base alle vecchie disposizioni, l’applicazione del principio del favor rei il contribuente può ottenere l’annullamento delle sanzioni.

Inadempimenti di natura formale nella fruizione di benefici fiscali o

nell’accesso a regimi fiscali opzionali: solo con F24 “identificativi” possibile pagare le sanzioni e tornare in bonis

I codici tributo 8114 denominato “Sanzione di cui all’art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997, dovuta ai sensi dell’articolo 2, comma 1, del D.L. n. 16/2012 – REMISSIONE IN BONIS” e 8115 denominato “Sanzione di cui all’art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997, dovuta ai sensi dell’articolo 2, comma 2, del D.L. n. 16/2012 – REMISSIONE IN BONIS 5 per mille”, istituiti con la risoluzione n. 46/E dell’11 maggio 2012 per versare, tramite modello F24, le sanzioni conseguenti a specifiche inadempienze formali e usufruire dell’istituto della Cd. remissione in bonis cambiano modello di pagamento. In particolare, l’Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 42/E del 1° giugno 2018, ha previsto che, a decorrere dall’11 giugno 2018, i suddetti codici tributo siano utilizzati esclusivamente nel modello “F24 Versamenti con elementi identificativi” (F24 ELIDE).

Cedolare secca: la sanzione per la mancata comunicazione

della proroga o risoluzione del contratto può essere ridotta dal ravvedimento

Con risoluzione 115 del 1° settembre 2017, l'Agenzia delle Entrate conferma che alla sanzione ridotta di 50 euro, prevista se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni, è "comunque" applicabile la riduzione da ravvedimento operoso prevista dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997. Tale conclusione è motivata principalmente sulla ben nota onnicomprensività dell'istituto del ravvedimento che trova applicazione per la quasi totalità delle violazioni tributarie, salvo esclusioni espresse dettate da specifiche ragioni di politica tributaria.