

Cedolare secca: la sanzione per la mancata comunicazione della proroga o risoluzione del contratto può essere ridotta dal ravvedimento



Il [comma 24, dall'art. 7-quater, comma 24, del decreto legge n. 193 del 2016](#), ha modificato la disciplina della cedolare secca sugli affitti (ha sostituito il comma 3 dell'articolo 3, del D.Lgs. n. 23 del 2011) stabilendo che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione **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. Lo stesso comma, inoltre, ha modificato le sanzioni per la mancata presentazione delle comunicazioni in ordine ai contratti per cui è stata esercitata l'opzione: oltre al caso di mancata comunicazione della risoluzione del contratto di locazione, si prevede che siano comminate sanzioni anche per la mancata comunicazione della proroga, anche tacita, dei medesimi contratti. Viene **elevata a 100 euro** la misura di tale sanzione, **ridotta a 50 euro** se la comunicazione è presentata con ritardo **non superiore a trenta giorni**. Peraltro, per consentire il versamento tramite il modello "F24 della suddetta sanzione con la [risoluzione dell'Agenzia delle](#)

[Entrate n. 30 del 10 marzo 2017 \(in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati\)](http://www.pianetafiscale.it) è stato istituito il codice tributo: **“1511”** denominato **“LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Sanzione per mancata comunicazione di proroga o risoluzione del contratto soggetto a cedolare secca”**. Ciò premesso, con la [risoluzione 115 del 1° settembre 2017](#) l’Agenzia delle Entrate, conferma che a tale sanzione (come già detto, ridotta a 50 euro se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni), “sia comunque applicabile la disciplina del ravvedimento operoso prevista dall’art. 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997”. Sulla base di tale affermazione, 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: su questa poi, è possibile applicare le ulteriori percentuali di riduzione previste dall’articolo 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997. Tale conclusione è motivata principalmente sulla ben nota **onnicomprendività dell’istituto del ravvedimento** che trova applicazione per la quasi totalità delle violazioni tributarie, salvo esclusioni espresse dettate da specifiche ragioni di politica tributaria.

In caso proroga non serve la comunicazione di rinuncia all’aumento del canone

Di particolare rilevanza, poi, è l’altro chiarimento contenuto documento prassi. In particolare, l’Entrate puntualizzano che nel caso 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. Naturalmente detta comunicazione è però necessaria nel caso in cui tale opzione non sia stata già comunicata nel contratto di locazione stesso.

[Link al testo della risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n. 115 E del 1° settembre 2017](#), con oggetto: CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – SANZIONI TRIBUTARIE – Ravvedimento operoso – Imposta sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e

delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione – Regime sanzionatorio per le omissioni e infedeltà fiscali relative ai contratti di locazione – Sanzione per l'omessa o tardiva comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione in regime di cedolare secca – Modalità determinazione della sanzione "*base*" di computo ai fini dell'applicazione del ravvedimento – Comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti in caso di proroga – Non necessità nel caso di opzione comunicata nel contratto di locazione – Art. 3, commi 3 e 11 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 come sostituito dall'art. 7-*quater*, comma 24, del D.L. 22/10/2016, n. 193, conv., con mod., dalla L.01/12/2016, n. 225 – Art. 69, del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 – Art. 13, del D.Lgs. 18/12/1997, n. 472