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 comunicazione della proroga *d*el 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».

A tal riguardo si evidenzia che il comma 24, dall'art. 7-*quater*, comma 24, decreto legge 22 ottobre 2016, n. 193, conv. con mod., dalla legge 1° dicembre 2016, n. 225 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.

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*** consente al **contribuente di ottenere l'annullamento delle sanzioni**.

> Per applicazione del principio del *favor rei*, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, vedi la **circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 4 E del 4 marzo 2016**, con oggetto: «*SANZIONI TRIBUTARIE – Disposizioni generali – Principio di legalità – Revisione del sistema sanzionatorio tributaria ex D.Lgs. 158/2015 – Applicazione del favor rei, nell'ambito della revisione delle sanzioni tributarie non penali, agli atti non definitivi alla data del 1° gennaio 2016 – Profili procedimentali – Art. 3, del D.Lgs. 18/12/1997, n. 472 – D.Lgs. 24/09/2015, n. 158*»

Si ricorda che la "cedolare secca" è un regime opzionale, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva –

pari al 21% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti – dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). Non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione. La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Si ricorda, inoltre, che il comma 16 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, ha prorogato di ulteriori due anni (2018 e 2019) la "*cedolare secca*" al 10% per i contratti a canone concordato. In particolare, il citato comma 16 ha modificato il comma 1 dell'articolo 9 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 al fine di prorogare per ulteriori due anni di imposta (2018 e 2019) l'aliquota dell'imposta sostitutiva sui redditi di locazione ridotta al 10% (in luogo del 15%) cd. "cedolare secca" per i contratti:

- a canone concordato stipulati nei maggiori comuni italiani (e nei comuni confinanti), negli altri capoluoghi di provincia o nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica);
- a canone concordato stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni prece-denti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera *c)*, della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

Testo del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 comprendente le modificazioni apportate in sede di conversione in legge **Articolo 3-*bis*** ***(Soppressione dell'obbligo di comunicazione della proroga del regime della cedolare secca e della distribuzione gratuita dei modelli cartacei delle dichiarazioni)***
1. Al comma 3 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di cedolare secca sui canoni di locazione, l'ultimo periodo è soppresso.
2. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, pari a 0,9 milioni di euro per l'anno 2019 e a 1,8 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2020, si provvede mediante corrispondente utilizzo delle maggiori entrate derivanti dal presente decreto.
3. Al comma 2 dell'articolo 1 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, in materia di dichiarazioni relative alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive, il secondo e il terzo periodo sono soppressi.