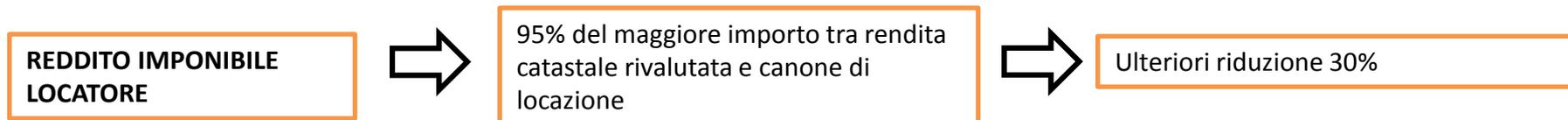


AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LOCATORE

Per quanto riguarda, nello specifico, le **agevolazioni fiscali previste in favore del locatore**, occorre evidenziare che nelle fattispecie in esame il **reddito imponibile del proprietario** (determinato effettuando il confronto tra la rendita catastale, rivalutata ed il reddito effettivo e portando a tassazione il 95% del maggiore dei due importi) è **ulteriormente ridotto del 30%**.



ESEMPIO

Canone d'affitto «convenzionale»	€	4.000,00
Deduzione forfetaria (5%)	€	200,00
Reddito effettivo	€	3.800,00
Rendita catastale rivalutata	€	1.000,00

La tassazione avviene in base al reddito effettivo (€ 3.800,00) ridotto di un ulteriore 30%

€ 3.800,00 x 30% =	€	1.140,00
€ 3.800,00 - € 1.140,00 =	€	2.660,00
Il reddito imponibile è pari a	€	2.660,00

AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LOCATORE – ALTRI TRIBUTI

IMPOSTA DI REGISTRO

Le agevolazioni sono previste soltanto nel caso di tassazione ordinaria in quanto nella cedolare secca non è dovuta l'imposta di registro.

In particolare **il corrispettivo annuo ai fini del pagamento dell'imposta di registro** è considerato nella misura del **70%**.

Nel caso in cui il Comune esca dall'elenco della delibera CIPE, l'agevolazione compete per tutta la durata del contratto.

RIDUZIONE IMU/TASI PER IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

I commi 53 e 54, art. 1, Legge di Stabilità 2016 prevedono rispettivamente l'**applicazione dell'IMU e della TASI nella misura del 75%** in relazione agli immobili che sono stati **concessi in locazione a canone concordato**, ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Si ritiene che il generico riferimento alla Legge n. 431/1998 permetta di includere nell'agevolazione le unità immobiliari locate a **canone concordato**:

- ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 (cd. **Contratti «3+2»**);
- ai sensi dell'art. 5, comma 2 (contratti con canone concordato stipulati per soddisfare **esigenze abitative di studenti universitari**).

Esempio immobile a Verona con rendita catastale € 600,00:

- **Rendita catastale rivalutata: € 630,00** (= € 600,00 x 1,05);
- **Aliquota IMU** per unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3) **4,6‰**;
- **Aliquota TASI** per unità immobiliare locata a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3): **2,0‰**.



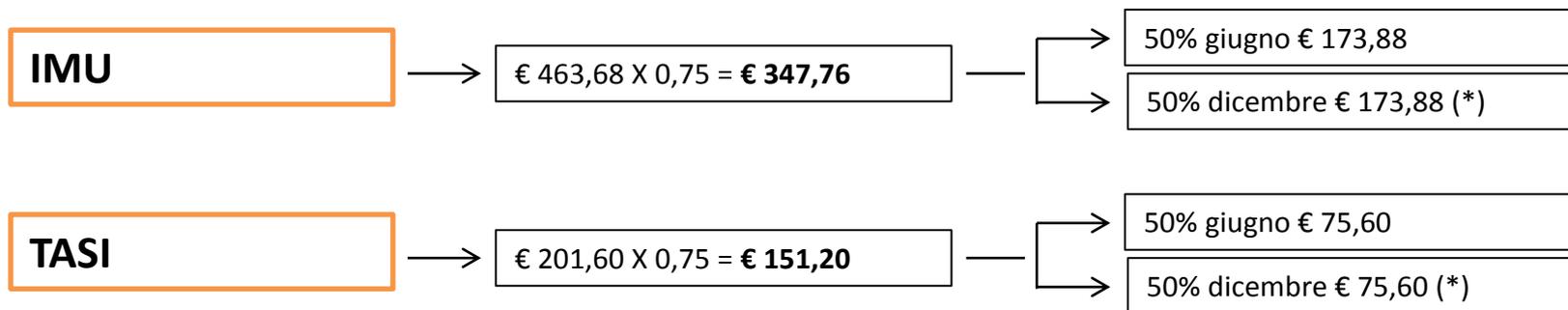
RIDUZIONE IMU/TASI PER IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Pertanto, secondo le aliquote deliberate dal comune, l'immobile è assoggettato a:

IMU € 630,00 (rendita catastale rivalutata) x 160 (moltiplicatore) x 4,6‰ (aliquota IMU) = **€ 463,68**

TASI € 630,00 (rendita catastale rivalutata) x 160 (moltiplicatore) x 2,0‰ (aliquota TASI) = **€ 201,60**

Considerando che l'immobile è locato a canone concordato, i tributi locali da versare saranno pari a:



(*) Salvo variazione delle aliquote 2016 rispetto a quelle del 2015

TARDIVA REGISTRAZIONE E OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

Come noto, nel caso in cui il locatore opti per la cedolare secca l'imposta di registro non è dovuta. Tuttavia, il contratto deve comunque essere registrato.

La **Circolare 1° giugno 2011, n. 26** ha fornito importanti chiarimenti nel caso in cui il **contratto di locazione non sia registrato entro i termini** (30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza della locazione) **e il locatore opti per la cedolare secca.**

In particolare viene precisato che :

*«anche in caso di registrazione tardiva, a seguito dell'esercizio dell'opzione per il regime alternativo, il locatore **non sarà tenuto al versamento dell'imposta di registro. Tuttavia, le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro, calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ancorché il pagamento di detta imposta, per effetto dell'opzione, sia sostituito dal pagamento della cedolare secca**».*

Il locatore che registra in ritardo il contratto di locazione e, in tale sede, opta per la cedolare secca, non è tenuto al versamento dell'imposta di registro e degli interessi, **ma dovrà comunque pagare**, avvalendosi del ravvedimento operoso, **la sanzione ridotta.**

TARDIVA REGISTRAZIONE E OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

L'omissione della registrazione del contratto può essere regolarizzata:

- **Entro 90 giorni** dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al **12%** (1/10 del 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;
- **Entro un anno** dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al **15%** (1/8 del 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione.

NOVITA': Entro due anni dal termine di scadenza previsto; in questo caso la sanzione è pari al **17,1428%** (1/7 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;

- **Oltre due anni** dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al **20%** (1/6 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;
- **Dopo la consegna del processo verbale di contestazione**; in questo caso, la sanzione è pari al **24%** (1/5 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione.

TARDIVA REGISTRAZIONE E OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

ESEMPIO

Contratto di locazione stipulato il **31 marzo 2015 di durata pari a 4 anni**; il termine di registrazione è scaduto il 30 aprile 2015.

Corrispettivo pattuito **per ciascuna annualità: € 10.000,00**.

Corrispettivo pattuito **per l'intera durata del contratto: € 40.000,00** (€ 10.000,00 x 4).

Il locatore registra il contratto il 16 settembre 2015.

Per determinare la sanzione, l'imposta di registro va calcolata sul corrispettivo pattuito per tutti i 4 anni:

$$€ 40.000,00 \times 2\% = \mathbf{€ 800,00}$$

La sanzione è pari ad **€ 960,00** (800,00 x 120%).

Considerato che la registrazione è effettuata **entro un anno dalla scadenza**, la sanzione da versare è ridotta ad 1/8.

Il locatore (o locatario) dovrà quindi versare la **sanzione ridotta pari ad € 120,00** (€ 960,00 x 1/8) utilizzando il codice tributo «1507» oppure, in alternativa, scegliendo l'addebito diretto in c/c con il Mod. RLI; in questo modo l'opzione per la cedolare secca ha effetto già a partire dalla prima annualità.

REMISSIONE IN BONIS

La fruizione di **benefici di natura fiscale**, o l'accesso a **regimi fiscali opzionali**, subordinati all'**obbligo di preventiva comunicazione** ovvero ad **altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti** è possibile:

- Se la **violazione non è stata constatata**;
- Se non sono iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento;
- **A condizione che il contribuente:**
 - **abbia i requisiti sostanziali** richiesti dalle norme di riferimento;
 - **effettui la comunicazione/esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile** (termine ordinario di presentazione del Modello UNICO);
- Versi contestualmente l'importo «fisso» di **€ 258,00** (misura minima della sanzione di cui all'articolo 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/97).

REMISSIONE IN BONIS

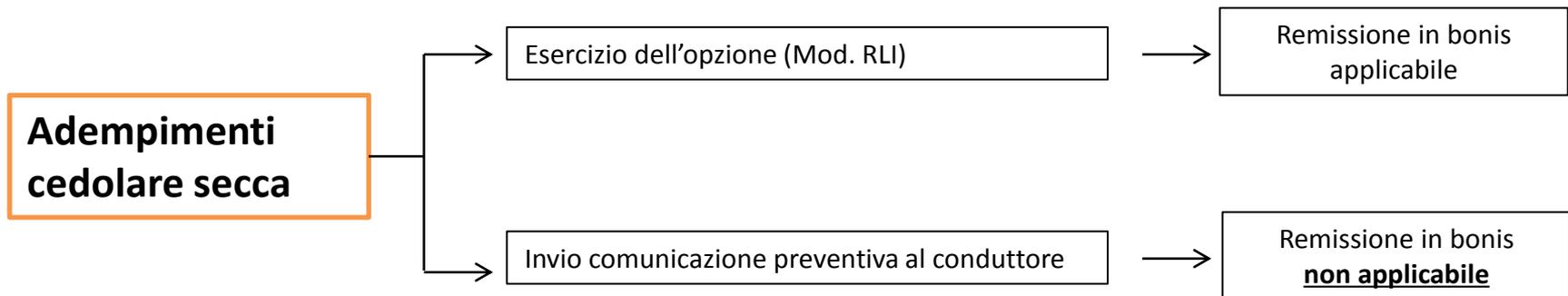
ESEMPIO

Contratto di locazione quadriennale dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2018, stipulato il 20 dicembre 2014 e registrato il 15 gennaio 2015 presentando il modello RLI, non optando per la cedolare secca e versando l'imposta di registro solamente per la prima annualità.

Successivo modello RLI «Adempimenti successivi» presentato il 15 febbraio 2016 (presentazione tardiva, in quanto oltre il termine del 30 gennaio 2016) in cui si esercita l'opzione per la cedolare secca; il contribuente non ha versato l'imposta di registro per la seconda annualità.

Utilizzando la remissione in bonis l'opzione produce effetti già per il 2016. A tal fine il contribuente dovrà versare la sanzione di € 258,00 entro il 30 settembre 2016.

ATTENZIONE: La Circolare n. 4 ha infine precisato che **la preventiva comunicazione che il locatore è obbligato ad inviare al conduttore per poter accedere al regime della cedolare secca non è regolarizzabile**, dato che le comunicazioni a cui si riferisce l'articolo , comma , DL n. / sono solo quelle da effettuarsi nei confronti dell'amministrazione finanziaria.

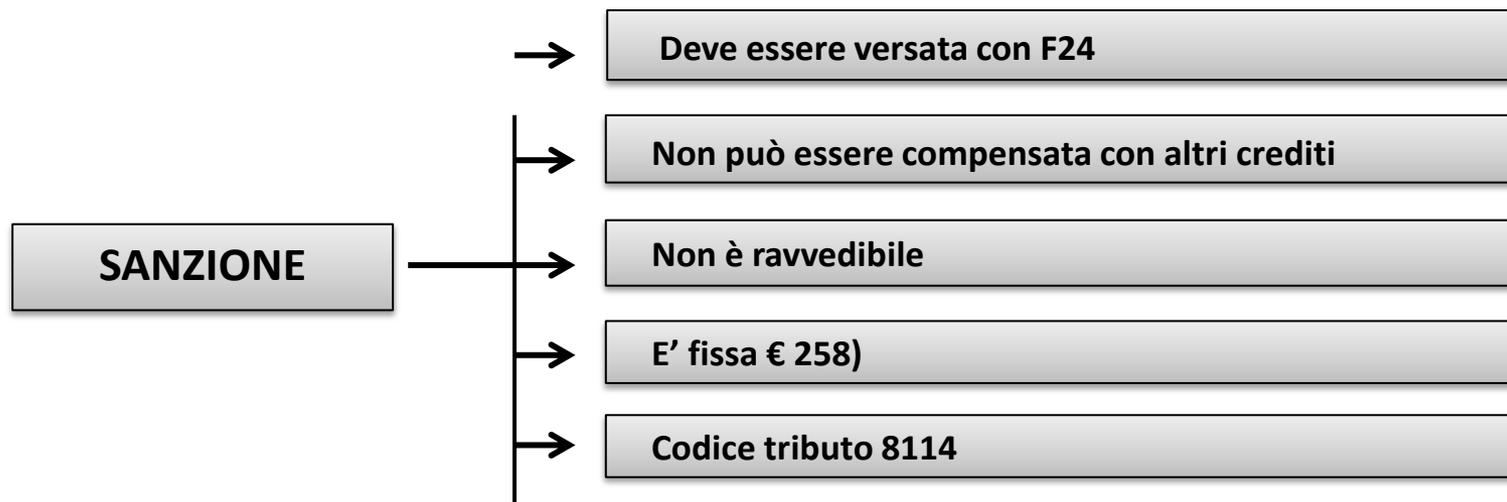


REMISSIONE IN BONIS

Il legislatore consente al contribuente di avvalersi di tale istituto solo se si è in possesso dei seguenti requisiti:



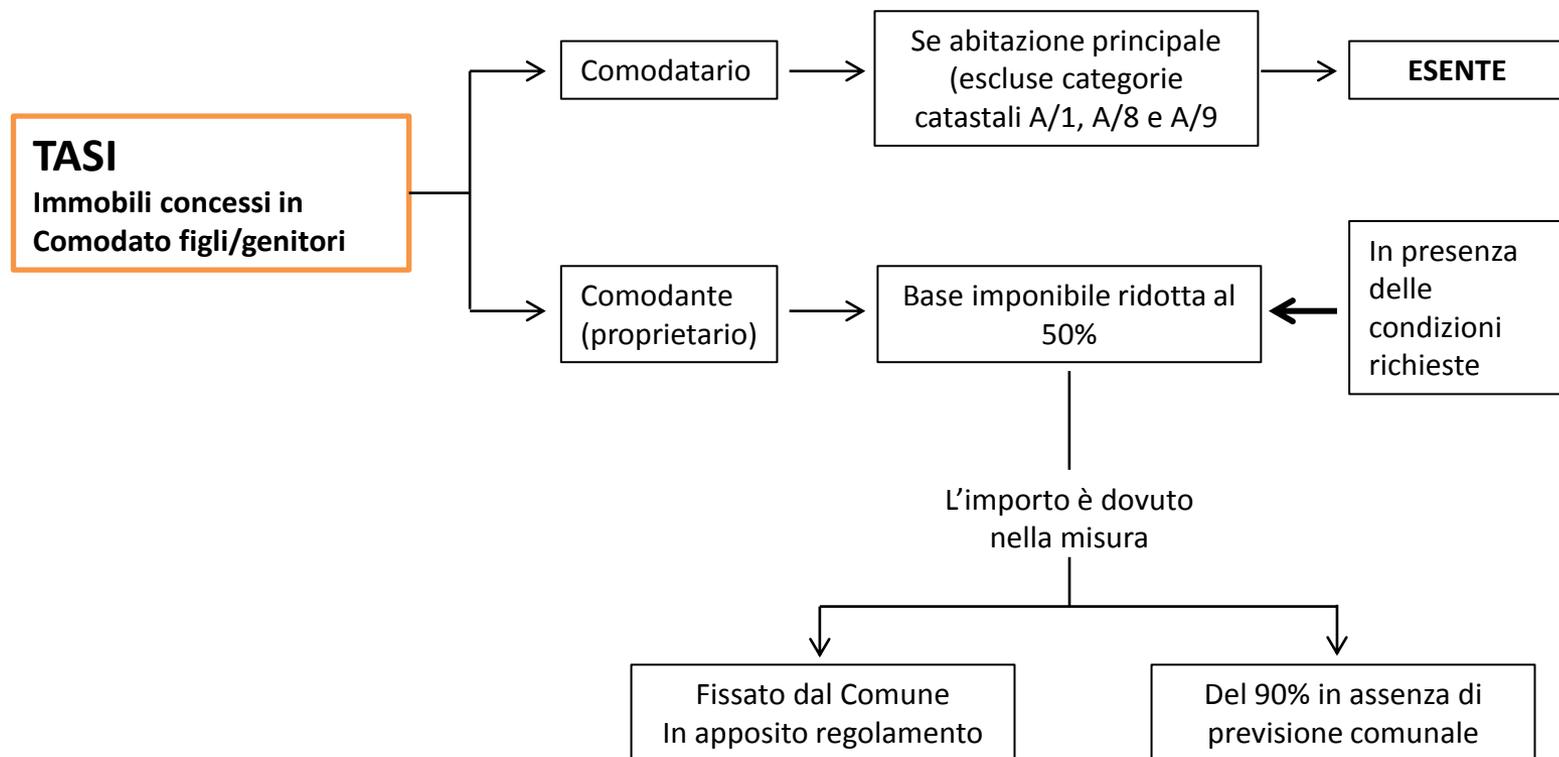
REMISSIONE IN BONIS



AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE



IMMOBILI CONCESSI IN COMODATO



ESEMPIO

Dal 2015 il signor Rossi ha concesso in comodato al figlio l'appartamento in suo possesso, sito nella stessa città in cui è residente. Oltre a detto appartamento, il sig. Rossi possiede solamente la sua abitazione principale. La ripartizione stabilita dal Comune è pari al 70% per il possessore (padre) e al 30% per il detentore (figlio).

Per il:

- **2015, erano soggetti passivi TASI sia il figlio (comodatario) che il sig. Rossi (padre).** La TASI era dovuta da ciascun contribuente nella misura del:
 - 30% per l'occupante;
 - 70% per il proprietario.
- **2016, l'unico soggetto passivo TASI rimane il proprietario, ossia il padre.** La quota a carico del proprietario è determinata dal regolamento comunale 2015 nella misura del 70%.

Infatti, per il comodatario (figlio) è prevista l'esenzione dalla TASI, in quanto l'immobile in cui risiede risulta essere la sua abitazione principale.

Nel caso di specie, inoltre, la TASI dovuta dal sig. Rossi (70%) è calcolata sulla base imponibile ridotta al 50%.

RAVVEDIMENTO DELL'OMESSO/TARDIVO VERSAMENTO DELLA CEDOLARE

Si applicano le ordinarie regola previste in materia di omezzo o tardivo versamento di tributi e quindi le sanzioni sono stabilite nelle seguenti misure in relazione al ritardo nel versamento:

Art. 13, DLgs 471/97

Entro il 15° giorno dalla scadenza	1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo
Dal 16° al 90° giorno successivo alla scadenza	15% dell'importo non versato
Dal 91° giorno successivo alla scadenza	30% dell'importo non versato

Il ravvedimento dell'omezzo/tardivo versamento va effettuato versando:

- L'importo dovuto a titolo d'imposta sempreché non sia stato già versato tardivamente;
- Gli interessi da ravvedimento calcolati al saggio legale;
- La sanzione ridotta.

RAVVEDIMENTO DELL'OMESSO/TARDIVO VERSAMENTO DELLA CEDOLARE

Dal 2015 sono state introdotte nuove soglie temporali che consentono di effettuare il ravvedimento anche dopo la presentazione della dichiarazione relativa all'anno della violazione. Si ricorda tuttavia che costituisce causa ostativa del ravvedimento la ricezione di un avviso bonario.

Inoltre, dall'1.1.2016 è entrata in vigore la riforma delle sanzioni tributarie, che prevede una riduzione generalizzata delle loro entità. A partire da tale data si applicano, se più favorevoli, le nuove misure anche con riferimento alle violazioni commesse prima dell'1.1.2016.

Per effetto delle novità sopra citate la misura della sanzione ridotta dovuta per il ravvedimento è di seguito riepilogata:

Art. 13, DLgs. 472/97

Momento del versamento tardivo e/o ravvedimento	Sanzione minima	Riduzione	Sanzione ridotta
Entro 15 giorni	1% giornaliero	1/10	0,1% giornaliero
Entro 30 giorni	15%		1,50%
Entro 90 giorni			1,66 ...%
Entro il termine per la dichiarazione (o 1 anno)	30%	1/8	3,75%
Entro il termine per la dichiarazione successiva (o 2 anni)		1/7	4,28 ...%
Entro i termini dell'accertamento		1/6	5%

OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA E PROROGA DEL CONTRATTO

In sede di compilazione del mod. UNICO con riferimento ai fabbricati abitativi locati, è necessario verificare se il regime dei suddetti fabbricati sia quello della **cedolare secca** o quello **ordinario** oppure entrambi i regimi in quanto **l'opzione** o la revoca è stata effettuata in relazione ad un contratto già in essere per la residua durata del contratto.

Si rammenta che l'opzione per la cedolare secca va effettuata

	TERMINE OPZIONE	DURATA DELL'OPZIONE
Per i contratti nuovi	In sede di registrazione del contratto	Per tutta la durata del contratto. Possibile revoca in un anno successivo
Ingresso in cedolare in un annualità successiva	Entro il termine di pagamento dell'imposta di registro	Per le annualità residue del contratto. Possibile revoca in un anno successivo
In caso di proroga	Entro il termine di pagamento dell'imposta di registro	Per la durata della proroga. Possibile revoca in un anno successivo

OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA E PROROGA DEL CONTRATTO

Nell'ipotesi in cui il contratto, per il quale originariamente era stata effettuata l'opzione per la cedolare secca, **sia stato oggetto di proroga**. Inclusa l'ipotesi di proroga tacita, **la prosecuzione nel regime della cedolare è**, in generale subordinata:

- Al rinnovo espresso dell'opzione per la cedolare secca nel mod. RLI;
- All'invio della raccomandata all'inquilino con la quale si comunica che non saranno effettuati aggiornamenti del canone.

Si rammenta che, per i contratti non soggetti all'obbligo di registrazione (durata inferiore a 30 giorni) l'opzione è manifestata sempre nel mod. UNICO/730 barrando la casella posta nel quadro RB/B.

COMUNICAZIONE ALL'INQUILINO (RACCOMANDATA)

Secondo quanto stabilito dalla legge:

Art. 3, co. 11, DLgs 23/11:

l'opzione **non ha effetto se** di essa il locatore non ha dato **preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata**, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.

Secondo i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate la natura preventiva dell'opzione comporta che la raccomandata:

- Per i **nuovi contratti** va inviata prima della registrazione del contratto, ossia entro 30 giorni dalla decorrenza o dalla stipula, se anteriore;
- Per i **contratti prorogati, anche tacitamente**, va inviata nuovamente prima del termine generalmente stabilito per il versamento dell'imposta di registro, ossia entro 30 giorni dalla decorrenza della proroga (successivi 4 anni). Secondo l'Agenzia delle Entrate la comunicazione all'inquilino esplica i suoi effetti per la residua del contratto, intendendosi per tale il periodo rimanente al raggiungimento del termine (ad esempio 4 anni) della durata prevista contrattualmente.

COMUNICAZIONE ALL'INQUILINO (RACCOMANDATA)

La comunicazione all'inquilino non è necessaria nelle seguenti ipotesi:

- Contratti non soggetti a registrazione.** Sono i contratti di durata pari o inferiore a 30 giorni nell'arco dell'anno solare. Per il computo della durata vanno considerati tutti i contratti stipulati con il medesimo inquilino anche inferiori a 30 giorni.
- Contratti nei quali è espressamente prevista la rinuncia agli aggiornamenti del canone.**

Nei predetti contratti risulta inserita una clausola analoga alla seguente:

«Il locatore intende optare per l'applicazione della cedolare secca e rinuncia espressamente ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo; lo stesso locatore ha facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva con conseguente facoltà di aggiornamento del canone, previa comunicazione con raccomandata al conduttore».

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate **la raccomandata all'inquilino non inviata nei termini non è regolarizzabile** utilizzando l'istituto della *remissione in bonis*.