

Normativa e prassi

## Cedolare secca "fuori termine". Remissione in bonis condizionata

20 Dicembre 2012

L'istituto è sfruttabile, in caso di tardiva presentazione del "modello 69", a patto che tale condotta non si configuri come un mero ripensamento del contribuente



Rapporto tra "cedolare secca" e "remissione in bonis", quando la dimenticanza non preclude l'esercizio dell'opzione. Precisazioni applicative sui contratti di affitto non registrati o registrati a un canone inferiore.

Sono queste le questioni interpretative affrontate dall'Agenzia delle Entrate con la **circolare n. 47/E** del 20 dicembre.

### "Opzione" fuori termine

Riguardo la disciplina della cedolare secca, la circolare ricorda brevemente che è un regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili a uso abitativo. L'opzione viene esercitata in sede di registrazione del contratto, in via telematica, tramite il modello "Siria" o in via cartacea con il "modello 69", valido anche per esercitare l'opzione in occasione della proroga del contratto di locazione o per le annualità successive a quella della registrazione. Il termine entro il quale devono essere presentati questi modelli è quello previsto per la registrazione del contratto di locazione, cioè 30 giorni dalla data di formazione dell'atto. In caso di opzione nelle annualità successive a quella della registrazione o in sede di proroga del contratto, il termine entro cui deve essere presentato il "modello 69" è quello previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità o dalla proroga.

Fatta questa breve premessa, la circolare chiarisce che è possibile esercitare l'opzione oltre i termini indicati o in sede di registrazione tardiva del contratto ricorrendo all'istituto del

“ravvedimento operoso”, oppure presentando un nuovo “modello 69” successivamente alla registrazione. In quest’ultimo caso, si potrà fruire della cedolare secca solo per le annualità successive, esercitando l’opzione entro i termini di versamento dell’imposta di registro annuale. Di conseguenza, chiarisce la circolare, il contribuente non potrà accedere al regime per l’annualità in relazione alla quale l’opzione non è stata esercitata nei termini.

Esempio tratto dalla circolare:

*“Si pensi al caso di un contratto di locazione quadriennale con efficacia dal 1° gennaio 2013 (anno n) al 31 dicembre 2016 (anno n + 3) stipulato il 1° gennaio 2013 e registrato nei termini il 15 gennaio 2013, presentando un “modello 69” in cui non è stata esercitata l’opzione per la cedolare secca ed è stata versata l’imposta di registro dovuta per tutte e quattro le annualità...Successivo “modello 69” presentato in data 15 febbraio 2013 al fine di esercitare la opzione per la cedolare secca. L’opzione non produce effetto per il 2013 (anno per il quale doveva essere presentata entro il termine di prima registrazione ossia 31 gennaio 2013), ma solo a partire dal 2014 (anno n +1), senza applicazione di alcuna sanzione e senza diritto al rimborso dell’imposta di registro versata”.*

### **Remissione *in bonis* e cedolare secca**

La circolare ricorda brevemente l’istituto della “remissione *in bonis*”, una particolare forma di ravvedimento operoso volto a evitare che mere dimenticanze relative a comunicazioni o adempimenti formali non eseguiti tempestivamente, precludano al contribuente, in possesso dei requisiti sostanziali prescritti dalla norma, la possibilità di fruire di benefici fiscali o di regimi opzionali (articolo 2, comma 1, del DL 16/2012).

Al riguardo, l’Agenzia precisa che si può applicare l’istituto della “remissione *in bonis*” in caso di tardiva presentazione del modello 69, purché tale condotta non si configuri come un mero ripensamento del contribuente. Pertanto, chi ha effettuato il versamento dell’imposta di registro, anche se in un’unica soluzione, prima di esercitare l’opzione per il regime della cedolare secca, non è ammesso a questa particolare forma di “ravvedimento” in quanto ha già manifestato una volontà precisa.

Analogamente, non può beneficiare dell’istituto della remissione *in bonis* per l’anno in corso il contribuente che, pagando annualmente l’imposta di registro, l’abbia già versata regolarmente, senza effettuare la scelta nei termini previsti.

In sostanza, è ammesso al beneficio della “remissione *in bonis*” il contribuente che ha manifestato un comportamento coerente con il regime opzionale della cedolare secca e che abbia adempiuto, inoltre, a tutti obblighi formali richiesti, omettendo la sola presentazione del “modello 69” nei

termini.

Così come possono sfruttare la remissione *in bonis* i contribuenti che, prima dell'entrata in vigore della disposizione relativa alla cedolare secca, hanno registrato un contratto di locazione versando l'imposta di registro in un'unica soluzione.

La circolare ricorda, inoltre, che la "remissione in bonis" si perfeziona con il versamento di una sanzione pari a 258 euro (articolo 2, comma 1, lettera c) DI 16/2012).

### **Mancata registrazione, canone inferiore, comodato fittizio**

L'Agenzia delle Entrate fornisce anche dei chiarimenti sulle conseguenze derivanti dalla mancata o tardiva registrazione del contratto, dalla previsione di un canone inferiore o dalla presenza di un comodato fittizio. Viene brevemente ricordato il quadro normativo in base al quale, in tali casi, la durata della locazione è fissata in quattro anni + quattro e il canone annuo è pari al triplo della rendita catastale, aumentata dall'adeguamento Istat a partire da secondo anno (articolo 3, commi 8 e 9 Dlgs 23/2011).

Al riguardo la circolare precisa che la parte contraente che ritiene di invocare tale normativa, dovrà dichiarare agli Uffici dell'Agenzia il valore e la durata contrattuale derivanti dall'applicazione delle citate norme. Gli Uffici non sono, quindi, tenuti a effettuare alcun tipo di valutazione in ordine all'applicabilità o meno delle disposizioni, né possono compiere indagini relative alla categoria catastale di appartenenza dell'immobile locato.

di

**Patrizia De Juliis**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cedolare-secca-fuori-termini-remissione-bonis-condizionata>