

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

La Posta di Fiscooggi



Cedolare secca: comunicazione al conduttore

Con quali modalità è necessario comunicare al conduttore la rinuncia agli aggiornamenti del canone in caso di opzione per il regime della cedolare secca?

Walter J.

risponde **Gennaro Napolitano**

Nel caso in cui il locatore eserciti l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente (articolo 3, comma 11, Dlgs 23/2011). Quindi, per poter beneficiare della cedolare secca, il locatore deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta del regime alternativo e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. È esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive. Qualora, in sede di proroga, il locatore confermi l'opzione per la cedolare secca, dovrà rinunciare, con le medesime modalità, agli aggiornamenti del canone anche per il periodo di durata della proroga. La comunicazione non è richiesta per i contratti di locazione nei quali è espressamente prevista una clausola di rinuncia agli aggiornamenti del canone e per i contratti di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni. Infatti, in relazione a tali contratti di breve

durata, per i quali non vige l'obbligo della registrazione in termine fisso, non opera il meccanismo di aggiornamento del canone (circolare 20/E del 4 giugno 2012, paragrafi 8 e 9). Si ricordi, infine, che le disposizioni concernenti la sospensione della facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone e la relativa comunicazione non sono suscettibili di modifiche in via convenzionale tra le parti (articolo 3, comma 11, ultimo periodo, Dlgs 23/2011).

23 Dicembre 2016

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/cedolare-secca-comunicazione-al-conduttore>