OGGETTO: Circolare 14.2017 **Seregno, 6 ottobre 2017**

OMESSA O TARDIVA PROROGA CEDOLARE SECCA

L'omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione soggetto a cedolare secca non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto, ovvero nelle annualità successive, se il contribuente tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per tale regime:

- effettuando i relativi versamenti;
- dichiarando i redditi da cedolare secca nello specifico quadro della dichiarazione dei redditi Quadro B o RB a seconda che si presenti il Modello 730 o il Modello Redditi).

Ciò, è quanto di nuovo previsto dal nostro legislatore.

Esempio			
Tipologia di contratto	**Durata**	**Ipotesi**	**Regola**
Contratto di locazione uso abitativo	4 anni + 4 anni	In sede di registrazione il locatore esercita la scelta della cedolare secca. Al termine dei primi 4 anni non comunica la proroga della scelta.	Il locatore non decade dal regime della cedolare per i restanti 4 anni di proroga.

LE SANZIONI

Tuttavia, lo stesso legislatore prevede altresì 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".

Regime cedolare secca

Sanzione (piena) per omessa proroga

- ***50 euro*** – se la *comunicazione eseguita con ritardo non superiore a 30 giorni;*
- ***100 euro*** – *se la comunicazione eseguita con ritardo non superiore a 30 giorni.*

NOTA BENE

- Si ricorda che la proroga va fatta entro 30 giorni successivi alla scadenza delle prime 4 annualità. Quindi, ad esempio, per un contratto con scadenza dei primi 4 anni di durata il 30/06/2017, la proroga andava fatta entro i 30 giorni successivi la predetta data.

La circolare proposta, pur essendo elaborata con la massima applicazione, non impegna in alcun modo lo Studio.

IL RAVVEDIMENTO

È possibile, comunque, applicare il ravvedimento operoso. In particolare ricorrendo al predetto istituto, ne consegue che le sanzioni dovute sono le seguenti:

REGOLE DA SEGUIRE PER IL RAVVEDIMENTO	
Ipotesi	**Sanzione base su cui applicare la riduzione da ravvedimento**
5,55 euro (1/9 di 50 euro)	Se la regolarizzazione avviene entro i primi 30 giorni.
11,11 euro (1/9 di 100 euro)	Se la regolarizzazione avviene oltre i 30 giorni ma entro i 90 giorni.
12,50 euro (1/8 di 100 euro)	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore.
14,29 euro (1/7 di 100 euro)	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro due anni dall'omissione o dall'errore.
16,66 euro (1/6 di 100 euro)	Se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, avviene oltre il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, oltre due anni dall'omissione o dall'errore.

NOTA BENE

↘ Il codice tributo per il versamento è 1511 (Risoluzione n. 30/E/2017).

Esempio

Il proprietario di un appartamento ha stipulato un contratto di locazione uso abitativo (4 anni + 4 anni) con scadenza delle prime 4 annualità il 30/09/2017. In sede di registrazione del contratto optò per la cedolare secca. Ora alla scadenza dei primi 4 anni, omette la proroga per la cedolare (che andrebbe fatta entro i 30 giorni successivi al 30/09, ossia entro il 30/10/2017).
Egli decide di ravvedersi il 28 novembre 2017. Dunque, entro questa data deve:

- versare la sanzione ridotta di 5,55 euro (poiché sta ravvedendosi nei primi 30 giorni dal 30/10, ossia dal termine entro cui andava fatta la proroga);
- eseguire la comunicazione della proroga all'Agenzia delle Entrate (Modello RLI).

Si ringrazia la Rag. Elisa Piccinini per la preziosa collaborazione.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino

La circolare proposta, pur essendo elaborata con la massima applicazione, non impegna in alcun modo lo Studio.