

CIRCOLARE N. 20/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 4 giugno 2012

OGGETTO: *Cedolare secca sugli affitti – Risposte a quesiti*

INDICE

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 3 |
| 1. REVOCA DELL'OPZIONE | 3 |
| 2. PERIODO TRANSITORIO 2011 - COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE – ACCONTI E RAVVEDIMENTO OPEROSO..... | 4 |
| 3. ACCONTO 2012..... | 6 |
| 4. VALIDITÀ DELLA COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE INVIATA NEL 2011 | 7 |
| 5. TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO | 8 |
| 6. COMPROPRIETARIO NON RISULTANTE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE..... | 9 |
| 7. FONDO PATRIMONIALE..... | 10 |
| 8. COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE - CONTRATTO INFERIORE A 30 GIORNI IN UN ANNO | 13 |
| 9. COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE – CONTRATTI CON CLAUSOLA DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI DEL CANONE | 14 |

PREMESSA

Con la presente circolare si forniscono chiarimenti su varie questioni interpretative poste all'attenzione della scrivente riguardanti la c.d. cedolare secca. Nel seguito, per TUIR si intende il Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e per TUR si intende Testo Unico dell'imposta di Registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Le circolari e le risoluzioni citate in questo documento sono consultabili nella banca dati Documentazione Tributaria accessibile dal sito www.agenziaentrate.gov.it o dal sito www.finanze.gov.it.

1. REVOCA DELL'OPZIONE

D. Il punto 2.2 del provvedimento del 7 aprile 2011 stabilisce che il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, demandando a un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate la definizione delle relative modalità. Nelle more dell'adozione del provvedimento si chiede di conoscere le modalità di revoca dell'opzione per la cedolare secca già esercitata.

R. Nelle more dell'adozione del provvedimento di definizione delle modalità di revoca dell'opzione della cedolare secca precedentemente esercitata, l'Ufficio può considerare valida la revoca effettuata in carta libera, debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti, o quella effettuata con il modello 69 utilizzato come schema di richiesta della revoca.

L'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 prevede che l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore. Pur non essendo formalmente prevista alcuna forma di comunicazione della revoca dell'opzione già esercitata, è comunque opportuno che il locatore comunichi la revoca esercitata al conduttore,

responsabile solidale del pagamento dell'imposta di registro. Detta comunicazione, peraltro, corrisponde anche a un interesse del locatore perché a decorrere dall'annualità della revoca viene meno la rinuncia agli aggiornamenti del canone di locazione.

2. PERIODO TRANSITORIO 2011 - COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE – ACCONTI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

D. Tenuto conto che l'anno 2011 rappresenta il primo anno di applicazione della "cedolare secca" e che, ai fini della scelta della modalità di tassazione dei redditi derivanti dagli immobili ad uso abitativo relativi a contratti già registrati o prorogati al 7 aprile 2011, il provvedimento prevede che il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011, si chiede se sia comunque possibile inviare la comunicazione al conduttore entro la presentazione della dichiarazione dei redditi.

R. In base all'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 l'opzione per la cedolare secca 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.

Al riguardo, considerato il particolare regime transitorio previsto dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 con riguardo ai casi in cui il locatore può avvalersi della cedolare secca per l'annualità decorrente dal 2011 direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012 (contratti di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento - cfr. circolare n. 26/E del 2011, par. 8.1.1), la lettera raccomandata con cui il locatore comunica al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo deve ritenersi tempestiva se inviata entro il 1° ottobre 2012, termine di presentazione della dichiarazione

dei redditi 2011 (da osservare anche nell'ipotesi in cui il locatore presenti il modello 730).

Rimangono comunque fermi gli altri presupposti di applicazione della cedolare secca e i conseguenti obblighi dichiarativi e di versamento, anche dell'acconto.

Ciò presuppone, in particolare, che per le annualità interessate (che terminano nel 2011 e/o che decorrono dal 2011) il locatore non abbia applicato l'aggiornamento del canone e abbia versato l'acconto se dovuto. Qualora l'aggiornamento del canone sia stato applicato, si ricorda che – per quanto già precisato con circolare n. 26 del 2011 – sulla base della comunicazione di rinuncia il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni e questi, se già percepiti, devono essere restituiti.

Per quanto riguarda l'acconto, si ritiene che l'omesso versamento dell'acconto della cedolare secca per l'anno 2011 alle date previste non precluda la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva. Il contribuente interessato può avvalersi a tal fine dell'istituto del ravvedimento c.d. operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, applicabile alla cedolare secca per effetto del rinvio operato dall'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 alle disposizioni in materia di imposte sui redditi per regolarizzare gli omessi versamenti, effettuando il pagamento delle imposte dovute, unitamente agli interessi e la sanzione nella misura ridotta stabilita dal citato articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997. A tal fine devono essere utilizzati i codici tributo "1992", denominato "Interessi sul ravvedimento - Imposte sostitutive", e "8913", denominato "Sanzioni pecuniarie imposte sostitutive delle imposte sui redditi".

Si ricorda che l'imposta di registro versata non può essere restituita, stante il disposto dell'art. 3, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011 secondo cui, in caso di opzione "non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate".

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia tenuto conto del reddito derivante dalla locazione dell'immobile abitativo ai fini del versamento dell'acconto IRPEF 2011, non è altresì preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad

imposta sostitutiva, sempreché ne ricorrano tutte le condizioni previste, qualora il contribuente presenti istanza per la correzione del codice tributo indicando l'importo versato a titolo di acconto IRPEF da considerare versato a titolo di acconto per la cedolare secca per il 2011. Il maggior versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come acconto della cedolare secca nel modello UNICO 2012.

La medesima soluzione può essere adottata anche nelle ipotesi in cui l'acconto IRPEF sia stato trattenuto e versato nell'ambito dell'assistenza fiscale. In questo caso, il maggior versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come acconto della cedolare secca nel modello 730/2012.

Rimane ferma l'applicazione delle sanzioni e degli interessi in caso di carenza di versamento degli acconti. Al riguardo, si rinvia ai chiarimenti forniti con circolare n. 26 del 2011, al par. 8.2, in merito al versamento dell'acconto IRPEF e della cedolare secca per il 2011.

3. ACCONTO 2012

D. Per il 2011, primo periodo d'imposta di applicazione del regime della cedolare secca, il provvedimento del 7 aprile 2011 prevede, al punto 7.1, particolari regole per il relativo versamento in acconto. Dato che una situazione analoga a quella del 2011 si può determinare ogni qualvolta il contribuente applichi per la prima volta la cedolare secca, in quanto il reddito dell'immobile locato è stato precedentemente assoggettato ad IRPEF, si chiede se la citata previsione del provvedimento trovi comunque applicazione solo in riferimento al periodo d'imposta 2011.

R. Il Provvedimento del 7 aprile 2011, al punto 7.2, nel prevedere le regole applicabili al versamento in acconto della cedolare secca a partire dal periodo di imposta 2012, stabilisce - tra l'altro - che l'acconto è pari al 95 per cento dell'imposta dovuta a titolo di cedolare secca per l'anno precedente. Si ricorda che per effetto del differimento di 3 punti percentuali previsto dal comma 2

dell'articolo 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 novembre 2011, la misura dell'acconto per il periodo di imposta 2012 è ridotta dal 95 per cento al 92 per cento dell'imposta dovuta a titolo di cedolare secca per l'anno precedente (cfr. il comunicato stampa dell'Agenzia delle entrate del 25 novembre 2011). Pertanto, se nell'anno 2011 un contribuente ha assoggettato all'IRPEF il reddito dell'immobile locato e intende esercitare dal 2012 l'opzione per la cedolare secca per le residue annualità di durata del contratto non è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare secca per l'anno 2012. Ulteriori chiarimenti sul versamento dell'acconto per la cedolare secca a partire dal periodo d'imposta 2012 sono stati forniti al par. 7 della circolare n. 26 del 2011, cui si rinvia.

4. VALIDITÀ DELLA COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE INVIATA NEL 2011

D. Si ha il caso di contratti di locazione in corso al 7 aprile 2011 e già registrati a tale data, per i quali l'opzione per l'applicazione della cedolare secca viene esercitata in sede di dichiarazione dei redditi UNICO 2012. La comunicazione dell'opzione al conduttore è stata già inviata entro il termine di versamento del primo acconto per il 2011 e contiene una formula in cui la stessa si ritiene valida "fino a revoca". Il locatore può omettere di inviare una nuova comunicazione al conduttore per le annualità successive (dal 2012 in poi), essendo valida "fino a revoca" la comunicazione già inviata?

R. Non è necessario inviare una nuova comunicazione al conduttore. In base all'articolo 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011, la preventiva comunicazione al conduttore con cui il locatore rinuncia ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo costituisce una condizione a cui è subordinata l'efficacia dell'opzione.

Il provvedimento del 7 aprile 2011 stabilisce che l'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del

contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima (punto 2.1), con facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata (punto 2.2).

Pertanto, la comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011 esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore.

5. TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

D. Si chiede se in caso di trasferimento *mortis causa*, donazione o cessione di un fabbricato già locato il nuovo titolare (erede, donatario, acquirente) possa, al momento dell'acquisizione del fabbricato, esercitare l'opzione per la cedolare secca o revocare l'opzione formulata dal precedente proprietario. Qualora la risposta fosse affermativa si chiede di conoscere i tempi e le modalità per l'esercizio dell'opzione o della revoca.

R. È opportuno premettere che la cedolare secca è un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (nonché delle imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione). L'opzione per la cedolare secca esercitata dal dante causa in ipotesi di trasferimento *mortis causa* o per atto tra vivi di un immobile locato cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso per quanto riguarda l'imposta sul reddito, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo. Per queste ultime, infatti, vale la sussistenza del presupposto di applicazione della cedolare secca al momento della registrazione del contratto, della proroga o del versamento dell'imposta per le annualità successive, prima del trasferimento dell'immobile.

Inoltre, il trasferimento *mortis causa* o per atto tra vivi della proprietà di un immobile locato ad uso abitativo comporta, in linea generale, la successione o il

subentro nella titolarità del contratto di locazione senza soluzione dello stesso, dato che la legge tutela la posizione del conduttore nelle locazioni ad uso abitativo.

Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca mediante presentazione del modello 69 entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro.

Rimane fermo che il contribuente subentrante può applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi nei casi in cui è consentito:

- per il periodo transitorio, per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento;
- per i contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno.

6. COMPROPRIETARIO NON RISULTANTE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE

D. Un contribuente, comproprietario di un immobile, ha stipulato solo a proprio nome un contratto di locazione, senza indicare in atti il nominativo dell'altro comproprietario. Quest'ultimo, comunque, ha sempre indicato nel modello di dichiarazione il reddito di fabbricato in ragione della sua quota di proprietà. Si chiede se il regime della c.d. cedolare secca possa essere applicato da tutti i comproprietari di un immobile, anche qualora il contratto di locazione sia stato stipulato solo da alcuni di loro.

R. Nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile.

A decorrere dall'anno 2011, l'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011 ha introdotto la possibilità per i possessori di immobili abitativi locati ad uso abitativo (persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni) di optare per l'applicazione della c.d. cedolare secca sugli affitti. Secondo tale regime di tassazione, il canone di locazione di detti immobili può essere assoggettato ad un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché delle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione.

Ne consegue che anche il comproprietario non indicato nel contratto di locazione ha la possibilità di optare, in sostituzione dell'IRPEF, per la cedolare secca.

Al di fuori delle ipotesi in cui è consentito applicare direttamente la *cedolare secca* in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito (cfr. circolare n. 26 del 2011), i comproprietari dovranno esercitare l'opzione utilizzando i modelli previsti. Se l'altro comproprietario ha già esercitato l'opzione, il comproprietario non risultante in atti che intende optare per la cedolare secca dovrà produrre all'Ufficio territorialmente competente il modello 69, selezionando l'opzione per la cedolare secca, allegando documentazione attestante il titolo di comproprietario.

Resta fermo che anche il locatore non indicato in atti è tenuto, tra l'altro, a comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime della cedolare secca con la conseguente rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

7. FONDO PATRIMONIALE

D. Un contribuente fa presente di aver costituito, in data 16 marzo 1999, insieme al coniuge, un fondo patrimoniale ai sensi degli articoli 167 e seguenti del codice civile, destinando allo specifico scopo alcune unità immobiliari di esclusiva

proprietà del coniuge (civili abitazioni e pertinenze), attualmente in parte locate. L'amministrazione dei beni è regolata conformemente all'art. 180 del codice civile. Chiede di conoscere se il coniuge non proprietario possa optare per il regime fiscale della cedolare secca per la metà dei canoni di locazione che gli vengono attribuiti, derivanti dagli immobili conferiti nel fondo patrimoniale. Il contribuente non possiede i requisiti soggettivi previsti dal comma 1 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, ossia non è proprietario o titolare di alcun diritto reale di godimento sull'immobile locato, conferito a suo tempo nel fondo patrimoniale.

R. Ai sensi dell'art. 167, primo comma, del codice civile ciascuno o ambedue i coniugi, per atto pubblico, o un terzo, anche per testamento, possono costituire un fondo patrimoniale, destinando determinati beni, immobili o mobili iscritti in pubblici registri o titoli di credito, a far fronte ai bisogni della famiglia. In base al successivo art. 168, la proprietà dei beni conferiti spetta ai coniugi, salvo diversa statuizione nell'atto costitutivo (primo comma); i frutti dei beni costituenti il fondo patrimoniale sono impiegati per i bisogni della famiglia (secondo comma); l'amministrazione dei beni è regolata dalle norme relative alla amministrazione della comunione legale di cui all'art. 180 del c.c. (terzo comma).

Nel caso prospettato, l'amministrazione dei beni è regolata conformemente a quanto previsto dall'art. 180 del c.c., secondo cui l'amministrazione dei beni e la rappresentanza in giudizio per gli atti ad essi relativi spettano disgiuntamente ad entrambi i coniugi (primo comma) e il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonché la stipula dei contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano congiuntamente ad entrambi i coniugi (secondo comma).

Generalmente il fondo patrimoniale è considerato un'ipotesi di "patrimonio di destinazione" in quanto è vincolato alla funzione di adempimento e garanzia delle obbligazioni contratte per fronteggiare i bisogni della famiglia che è assicurata da alcune disposizioni che impongono limitazioni e divieti all'alienazione discrezionale dei beni che lo compongono da parte dei coniugi

(art. 169 c.c.) e alla espropriabilità da parte dei creditori (art. 170 c.c.).

Per quanto riguarda il profilo dell'imposizione sui redditi, l'art. 4, comma 1, lett. b) del TUIR prevede che "*i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale di cui agli artt.167 e seguenti del codice civile sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi*".

La disposizione in questione, tenendo conto delle particolari regole dettate dal codice civile per la gestione dei beni facenti parte del fondo patrimoniale e per l'imputazione dei relativi frutti, stabilisce una disciplina specifica di imputazione dei redditi dei beni oggetto del fondo patrimoniale: in luogo della imputazione secondo le regole ordinarie, è previsto che il reddito sia attribuito *ex lege* in misura pari ad entrambi i coniugi, indipendentemente dalla circostanza che la costituzione del fondo sia avvenuta con il trasferimento del diritto di proprietà ovvero con la riserva di proprietà in capo all'originario proprietario, e quindi a prescindere dalla circostanza che ciascun coniuge sia titolare o meno di un diritto reale sul bene e dalla misura cui spetta detto diritto. Detta disposizione, per il suo carattere generale, è applicabile anche per l'imputazione dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo, come nel caso in questione, che altrimenti concorrerebbero quali redditi fondiari, in base all'art. 26 del TUIR, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale.

In detto contesto, il regime della c.d. cedolare secca, introdotto dall'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, si pone come alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF cui può accedere, su opzione, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento che sia locatore di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo per assoggettare a imposizione il relativo canone di locazione.

Stante le particolari disposizioni del codice civile in tema di fondo patrimoniale, si ritiene che il principio di imputazione del reddito disposto in via generale dall'art. 4 del TUIR possa valere anche in sede di applicazione della cedolare secca, in considerazione del comune presupposto impositivo e del carattere

alternativo della cedolare secca rispetto all'IRPEF, risultando assorbente del requisito soggettivo previsto dall'art. 3, comma 1, del decreto legislativo n. 23 del 2011 concernente la proprietà dell'immobile. Conseguentemente, si ritiene che il coniuge non proprietario possa optare autonomamente per l'applicazione del regime della cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo. Rimane fermo il rispetto delle altre condizioni previste dall'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, oggetto di chiarimenti nella circolare n. 26 del 2011.

8. COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE - CONTRATTO INFERIORE A 30 GIORNI IN UN ANNO

D. Un contribuente è titolare del diritto di usufrutto su due unità immobiliari appartenenti, rispettivamente, alla categoria catastale A8 e C2 (pertinenza dell'immobile A8) che concede in locazione ad uso abitativo nel periodo estivo (case per vacanze). Gli immobili sono locati congiuntamente per periodi settimanali a soggetti non residenti in Italia. Il periodo di locazione non eccede le tre settimane consecutive con il medesimo locatario. Si chiede di conoscere se, ai fini dell'applicazione della cedolare secca, sia obbligatorio inviare una apposita raccomandata a tutti i conduttori con la quale comunicare l'intenzione di avvalersi del nuovo regime e la rinuncia all'aggiornamento del canone.

R. L'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, istitutivo del regime della cedolare secca, stabilisce al comma 2 che "... *La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione*". Si tratta dei contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno. Con circolare n. 26 del 2011 è stato chiarito che il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione di durata anche inferiore a trenta giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario. Se la durata della locazione, in tal modo determinata, è inferiore a 30 giorni nell'anno, è previsto l'obbligo della registrazione solo in caso

d'uso, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 del TUR e dell'articolo 2-*bis* della tariffa, parte seconda, allegata allo stesso TUR.

Per tali contratti, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito. L'opzione esercitata in sede di dichiarazione dei redditi, in tal caso, esplica effetti anche ai fini dell'imposta di registro nell'ipotesi in cui il contribuente proceda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto.

Per poter beneficiare del regime della cedolare secca, in base al comma 11 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, 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 ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

L'obbligo di inviare la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti del canone può essere escluso nell'ipotesi di contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni. 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.

9. COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE – CONTRATTI CON CLAUSOLA DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI DEL CANONE

D. Un contribuente titolare del diritto di proprietà di un immobile abitativo intende stipulare un contratto di locazione per uso abitativo della durata di quattro anni in cui è previsto in apposita clausola la rinuncia all'aggiornamento del canone. Si chiede di conoscere se, ai fini dell'applicazione della cedolare secca, sia comunque necessario inviare l'apposita raccomandata al conduttore con la quale comunicare l'intenzione di avvalersi del nuovo regime e la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

R. Come già specificato, in base al comma 11 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, 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 ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Con la circolare n. 26 del 2011, è stato precisato, con particolare riferimento all'applicazione del regime della cedolare secca per l'anno 2011, che per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone non è necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione. Si ritiene che la medesima conclusione può essere estesa anche ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo che non rientrano nel regime transitorio del 2011, qualora nel contratto di locazione sia espressamente prevista la rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA