

## IL LOCATORE NON COMUNICA DI AVER REVOCATO IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

***Se non è un mero ripensamento può chiedere la “remissione in bonis”  
(lo dice l’Agenzia delle Entrate)***

*(a cura dell’avv. Elisa Boreatti – Studio Legale Associato Boreatti Colangelo)*

L’Agenzia delle Entrate, rispondendo all’interpello n. 530 del 28.10.2022, ha stabilito che il proprietario/locatore che ha omesso di notificare l’Ufficio di non volersi più avvalere del regime della **cedolare secca** può chiedere la “**remissione in bonis**”.

Questa possibilità che viene concessa, precisa l’AdE, è però condizionata alla circostanza che il locatore/contribuente, a fronte del mancato invio del modello prestabilito, abbia comunque tenuto un “comportamento coerente”.

Per capire i termini della questione è importante richiamare alcune definizioni:

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO** - con questa espressione si fa riferimento ad una locazione che ha ad oggetto immobili che sono locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia e che viene disciplinato dalla legge 431/98 e dalla legge 392/78 limitatamente alle norme che non sono state abrogate.

- **CEDOLARE SECCA** – con questa espressione si vuole intendere un regime fiscale facoltativo a cui può aderire un soggetto che percepisce redditi dalla locazione di immobili.

La domanda che potrebbe sorgere è *perché mai il locatore dovrebbe scegliere un regime diverso da quello ordinario?*

Risposta: Perché il regime della cedolare secca prevede per il locatore dei benefici fiscali.

Basti pensare al fatto che egli non solo va a pagare una imposta fissa sostitutiva del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti, ma anche che i redditi percepiti non concorrono alla formazione del reddito ai fini Irpef e addizionali. Ed ancora, il locatore che sceglie questo regime non paga l'imposta di registro e di bollo che, di solito, sono dovute per la registrazione, la risoluzione e le proroghe del contratto stesso.

A fronte delle agevolazioni concesse (però) il locatore deve rinunciare alla possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone del contratto di locazione (incluso l'aggiornamento Istat) e, sul reddito assoggettato a detto regime, non può far valere oneri deducibili e detrazioni.

Per quanto riguarda la disciplina prevista per il regime della “cedolare secca” selezioniamo qui due profili:

1. il locatore – contribuente può optare per questo regime sia al momento della registrazione del contratto sia negli anni successivi.
2. il locatore – contribuente può comunque cambiare idea. Egli cioè non deve mantenere l'opzione della cedolare secca per tutta la durata del contratto, ma può revocarla ogni annualità successiva a quella in cui è avvenuta l'adesione comunicando tale sua decisione all’AdE entro il termine previsto per il versamento dell’imposta di registro dovuta annualmente.

La domanda che ora ci si deve porre è: *ma se il contribuente non vi provvede, può rimediare?*

L'AdE ha ammesso la possibilità di una "sanatoria" per il tramite della cd "remissione in bonis" sempre che, però, la dimenticanza del contribuente non dipenda da un ripensamento dello stesso. E non si è nelle ipotesi del ripensamento, continua l'AdE quando il contribuente ha tenuto un "comportamento coerente".

Anche qui è importante comprendere le espressioni utilizzate:

- "remissione in bonis" - si fa riferimento ad una forma di ravvedimento operoso previsto e disciplinato dal DL 16/2012;
- "comportamento coerente" – l'AdE fa riferimento al fatto che il locatore-contribuente abbia comunque tempestivamente comunicato al conduttore la propria decisione di revocare l'opzione e che non abbia corrisposto l'imposta sostitutiva con riferimento all'anno in cui si intende revocare l'opzione.

Ecco quindi che sussistenti queste condotte il contribuente potrà chiedere di regolarizzare la propria posizione con l'amministrazione finanziaria.

Con questa presa di posizione l'AdE quindi ha voluto declinare, anche nella situazione di omessa comunicazione della revoca dal regime della cedolare secca, i principi di equità e di trasparenza che caratterizzano i rapporti del contribuente con l'amministrazione finanziaria.