

L'Agenzia conferma la raccomandata entro il 6 luglio

La circolare 26 chiarisce che la raccomandata deve essere inoltrata all'inquilino entro il termine stabilito per il versamento dell'acconto

/ Stefano SPINA

Il DLgs. 23/2011, introducendo all'articolo 3 la **cedolare secca** sugli affitti, obbliga i locatori, ai fini della validità dell'opzione, a **rinunciare** per il periodo corrispondente alla validità del regime opzionale all'**aggiornamento del canone**, anche se previsto nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

Poiché tale rinuncia deve essere **comunicata preventivamente** all'inquilino tramite lettera raccomandata, la dottrina ha cercato di applicare questo ulteriore adempimento ai contratti già registrati alla data del 4 aprile 2011.

Infatti, se non ci sono particolari dubbi per i nuovi contratti per i quali il locatore invierà la raccomandata al conduttore prima di procedere materialmente alla registrazione, la norma risultava di difficile applicazione nei casi in cui la registrazione del contratto fosse già avvenuta.

Le interpretazioni fornite dalla dottrina (si veda "Cedolare secca, entro il 6 luglio la raccomandata" del 28 maggio 2011) oscillavano tra una **tesi più permissiva**, che individuava il termine di invio della raccomandata in quello della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale veniva espressa l'opzione (30 settembre 2012), e una **tesi più restrittiva**, che invece lo faceva coincidere con quello del pagamento del primo o unico acconto per il 2011.

Con la circolare n. 26 di ieri, 1° giugno 2011, l'Agenzia delle Entrate fornisce precisazioni anche su questo tema precisando, innanzitutto, che la finalità della comunicazione all'inquilino è quella di porlo nella condizione di sapere che, per il periodo di durata dell'opzione, questi **non è tenuto** al pagamento dell'**imposta di registro**, obbligo che, in assenza di opzione, gli ricade per il principio di solidarietà di cui all'art. 57 del DPR 131/86.

Proseguendo, la circolare chiarisce che, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, per quelli già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011, la raccomandata deve essere inviata nel termine stabilito per il **versamento del primo acconto** dovuto e quindi:

- entro il **6 luglio** se l'acconto è dovuto in due rate;
- entro il **30 novembre** se l'acconto è dovuto in unica rata;
- entro il termine di **presentazione della dichiarazione** se l'acconto non è dovuto.

Stante il divieto di percepire dal conduttore gli aggiornamenti del canone, quanto nel mentre già versato dall'inquilino a titolo di aumento dovrà essergli **restituito anche tramite conguaglio** con le rate successive.

L'Agenzia delle Entrate, inoltre, chiarisce ulteriori dubbi che erano nati nei dibattiti degli operatori in merito alle modalità operative, e **nega la validità** ai fini dell'opzione della "**raccomandata a mano**" ovvero della lettera consegnata a mano e sottoscritta dal conduttore per ricevuta. Si ricorda che, nel caso di più conduttori, la raccomandata deve essere inviata a ciascuno di essi.

In secondo luogo, si afferma che la rinuncia espressa agli aggiornamenti del canone contenuta nel contratto di locazione esonera il locatore dall'inviare la raccomandata.

La rinuncia agli adeguamenti vincola i comproprietari

Un ulteriore argomento affrontato, anche se il pensiero dell'Agenzia sarà certamente oggetto di un successivo dibattito, riguarda l'efficacia dell'opzione nel caso di **più proprietari**. Partendo dal presupposto che il canone sia pattuito in maniera unitaria, probabilmente in un'ottica di semplificazione, si prevede che l'esercizio dell'opzione da parte di un comproprietario comporti la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte degli altri comproprietari che non hanno optato per tale regime. È evidente che tale interpretazione obbligherà i comproprietari a regolare contrattualmente anche tale ipotesi, magari prevedendo *inter partes* il divieto di opzione.

Infine l'Agenzia, esaminando gli **adempimenti** connessi alla revoca dell'opzione, precisa che la comunicazione della rinuncia al regime opzionale deve essere fatta al conduttore, per permettergli procedere solidalmente al pagamento dell'imposta di registro dovuta.

Inoltre, viene precisato che la **rinuncia** del locatore agli aggiornamenti del canone, per il periodo di vigenza dell'opzione, è **definitiva** e non sospesa per cui, al ripristino del regime ordinario, il canone su cui applicare l'aumento sarà quello *ante* opzione senza tener conto degli incrementi implicitamente maturati.