FISCO

Cedolare secca, entro il 6 luglio la raccomandata

Riguardo alla comunicazione all'inquilino, in assenza di chiarimenti ufficiali, conviene seguire l'interpretazione più prudentiale

/ Stefano SPINA

L'articolo 3 del DLgs. n. 23/2011 prevede, all'ultimo comma, una condizione molto precisa per l'efficacia dell'esercizio dell'opzione della **cedolare secca**. Infatti, si chiede al locatore di **comunicare preventivamente al conduttore, con lettera raccomandata, la rinuncia** ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione a qualsiasi titolo, ivi incluso l'aggiornamento ISTAT. La norma conclude precisando che tale disposizione è inderogabile.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 n. 2011/55394, al punto 1.5 ribadisce tale assunto, precisando che la rinuncia deve valere per il **periodo di durata dell'opzione** per il regime della cedolare secca e che quindi tale rinuncia dovrebbe perdere efficacia in caso di ripristino del sistema di tassazione su base fondiaria (si veda il formulario Eutekne "Comunicazione al locatario dell'opzione per la cedolare secca").

Nell'ipotesi di nuovo contratto non vi sono particolari dubbi in quanto, applicando alla lettera la disposizione, il locatore, dopo aver sottoscritto il contratto, ma prima della sua registrazione in cui esprime anche l'opzione per il regime agevolato, è obbligato ad inviare al conduttore una lettera raccomandata in cui rinuncia agli aggiornamenti del canone.

In attesa di chiarimenti ufficiali, si ritiene che tale **rinuncia**, qualora sia espressa nel contratto di locazione, **non espliciti efficacia ai fini del regime agevolato**, stante l'obbligo previsto dalla norma di utilizzare, appunto, la lettera raccomandata.

A tal fine, si ritiene possibile ricorrere anche alla "**raccomandata a mano**", ovviamente sottoscritta per ricevuta e datata dall'inquilino, la quale differisce da quella normale esclusivamente per il fatto che è recapitata da personale estraneo alla struttura postale.

L'Amministrazione finanziaria, infatti, ne ha **negato** l'utilizzo solamente ove la norma preveda anche la "**ricevuta di ritorno**" (ris. 17 luglio 2009 n. 185) e non quando sia invece necessario assicurare la conoscenza dell'atto e la certezza della tempestiva comunicazione alla controparte (per tutte, Cassa. civ. sezione 3 n. 409 del 12 gennaio 2006).

I problemi sorgono, invece, per i **contratti scaduti o già registrati** alla data del 7 aprile 2011, per i quali il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 55394 non prevede

un'opzione espressa, ma subordina l'applicazione della cedolare, fin dal 1° gennaio 2011, all'indicazione nella dichiarazione dei redditi UNICO 2012.

Testualmente, 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". Valorizzando il dato letterale, si potrebbe sostenere che la comunicazione debba essere effettuata **entro la data di presentazione della dichiarazione** e comunque entro il **30 settembre 2012**. Peraltro, aderendo a tale impostazione, l'opzione sarebbe generalmente successiva a quella di adeguamento ISTAT del canone; conclusione che non sembra coerente con la *ratio* della previsione della raccomandata, diretta, evidentemente, ad informare in via preventiva il conduttore.

Raccomandata entro il versamento del primo o unico acconto

Una seconda interpretazione, che oggi risulta maggioritaria, identifica il termine per l'invio della raccomandata con quello del **pagamento del primo o unico acconto** e quindi in una data antecedente; pertanto, vista l'attuale proroga di cui al DPCM 12 maggio 2011, si dovrebbe effettuare la comunicazione **entro il 6 luglio 2011** (oppure 5 agosto 2011 per i pagamenti con maggiorazione) oppure al **30 novembre 2011**, intendendo appunto tale evento come dichiarazione di esercizio dell'opzione.

Questa interpretazione, certamente prudentiale e più coerente con la *ratio* della norma, anticipa di fatto il momento dell'opzione, superando il dato letterale e ponendo delicati problemi interpretativi nel caso in cui, una volta versato l'acconto per la cedolare secca, il contribuente intenda tornare sui propri passi.

Problemi analoghi vi sono nel caso in cui il locatore abbia applicato l'**aumento ISTAT nel 2011**, prima dell'introduzione della cedolare secca, e intenda ora avvalersene. Appare plausibile che nella stessa raccomandata il locatore debba informare il conduttore che quanto già versato a titolo di aumento ISTAT dovrà essere scomputato dai prossimi canoni.