

Cedolare secca, dubbi sui canoni crescenti

Attesi chiarimenti sull'applicazione dell'imposta a tale tipologia di contratti, che prevede una riduzione del canone per le prime annualità

/ Lelio CACCIAPAGLIA e Patrizia MARRA

La **cedolare secca** (o **tassa piatta**) sugli affitti di immobili abitativi da parte di persone fisiche non titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo costituisce, nella generalità dei casi, per il **locatore** (proprietario, usufruttuario, titolare dei diritti di abitazione) un indubbio **vantaggio**. Le aliquote d'imposta sostitutiva del 19% o 21%, rispettivamente per gli affitti a canone libero e per quelli a canone convenzionato, sono indubbiamente assai concorrenziali rispetto alla tassazione ordinaria del canone ridotto del 15%, e ulteriormente ridotto del 30%, per gli affitti a canone convenzionato. Peraltro, non solo il locatore, ma anche il **conduttore** risparmia la propria quota di imposta di registro che è assorbita dalla tassazione sostitutiva.

Tanto premesso, alcune questioni meritano un chiarimento, altre qualche puntualizzazione.

Taluni contratti di locazione stabiliscono un canone (ad esempio, 12.000 euro l'anno), per poi prevedere che per i primi anni il locatore conceda una **riduzione decrescente**, ad esempio: primo anno riduzione del 50% (canone annuale 6.000 euro), secondo anno riduzione del 30% (canone annuale 8.400 euro), terzo anno riduzione del 10% (canone 10.800 euro), dal quarto anno a regime 12.000 euro, oltre ISTAT. Si tratta di formule contrattuali adottate per contemperare le rispettive esigenze (proprietario/inquilino), ove il proprietario è disponibile a ridurre inizialmente il canone per la fiducia che ripone nell'inquilino, il quale ha aspettative di guadagno crescenti nel tempo e disponibile quindi a vedersi aumentare il canone negli anni successivi. Dal punto di vista giuridico, questa tipologia di contratti non prevede un aumento del canone, bensì una riduzione del medesimo per le prime annualità; tuttavia, ai fini dell'accesso alla cedolare secca, occorrerà comprendere come verrà interpretato il passaggio del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dispone che "il locatore **rinuncia** per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'**aggiornamento del canone**, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente". Se l'interpretazione, basandosi sulla sostanza economica e non giuridica del contratto, dovesse essere nel senso di **inibire l'accesso** alla cedolare secca, il locatore si vedrà

costretto ad attendere il periodo di regime del contratto per optare per la sostituiva.

Un ulteriore aspetto che merita un chiarimento è quello della **lettera raccomandata** da inviare al locatario, nella quale si comunica di rinunciare a qualunque aumento del canone. Il provvedimento stabilisce che "il locatore, ai sensi del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo 7 marzo 2011, n. 23, è tenuto, a pena dell'inefficacia dell'opzione, a comunicare preventivamente, con lettera raccomandata", la rinuncia all'incremento del canone. La comunicazione, dunque, deve essere **preventiva**.

Da chiarire anche il termine di invio della raccomandata al locatario

Ora, nel caso di stipula del contratto di locazione ovvero di rinnovo, è da ritenersi che la lettera possa essere **contestuale** alla stipula ovvero al rinnovo, anche tacito.

Andrebbe, invece, chiarito quale sia il termine per l'invio della raccomandata per i contratti già in corso al 7 aprile, data di entrata in vigore del DLgs. n. 23/2011. Il provvedimento prevede che, per i contratti in corso nel 2011, scaduti o risolti alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011 per i quali la registrazione è stata già eseguita e per quelli prorogati per i quali il relativo pagamento è stato già effettuato, il locatore possa applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi per il 2011, da presentare nell'anno 2012. Per i contratti prorogati, per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro scade tra il 7 aprile ed il 6 giugno 2011, l'opzione per la cedolare può essere espressa entro il 6 giugno con il modello 69 cartaceo.

Ebbene, nulla si dice circa il **termine** per l'**invio** della **raccomandata**. Logica, tuttavia, impone che anche il termine per il preventivo invio della raccomandata debba essere fissato al **6 giugno**. Vale la pena sottolineare che la raccomandata non può essere consegnata a mano, ma deve essere fatta tramite il **servizio postale**, ovvero a mezzo **posta certificata**, tenuto conto della necessità di dimostrare la scelta preventiva per la tassazione sostitutiva, e non successiva in base alla successiva comprovata convenienza.