

Cedolare secca: tempi supplementari per registrare

L'Agenzia dispone un termine unico (6 giugno) per i contratti stipulati tra l'8 marzo e il 7 maggio 2011, anche ai fini dell'opzione

/ Anita MAURO

Tra le molteplici indicazioni fornite dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 n. 55394, in merito alle modalità di esercizio dell'**opzione per la "cedolare secca"**, particolare attenzione merita il paragrafo 6.4, il quale dispone che "per i contratti per i quali il **termine di registrazione** scade tra il 7 aprile 2011 ed il 6 giugno 2011, la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo".

In breve, ciò significa che, in **deroga alla disciplina ordinaria**, che prescrive di registrare il contratto entro 30 giorni dalla data della stipula (o, se anteriore, dalla data di decorrenza) viene fissato al **6 giugno 2011** il termine unico per la registrazione di tutti i contratti che siano stati stipulati (o aventi data di decorrenza, anteriore alla stipula) tra l'8 marzo 2011 ed il 7 maggio 2011.

Applicando la disciplina ordinaria, infatti, la registrazione di tali contratti avrebbe dovuto avvenire tra il 7 aprile ed il 6 giugno 2011, ma il **provvedimento posticipa per tutti questi contratti la data di registrazione al 6 giugno**.

I medesimi termini operano in caso di contratti prorogati tra l'8 marzo ed il 7 maggio: l'opzione può avvenire fino al 6 giugno 2011.

Tale "proroga" (seppur parziale), dei termini di registrazione, non era prevista dal DLgs. 14 marzo 2011 n. 23.

In tal senso non dispone, infatti, l'art. 3, comma 10 del DLgs. 23/2011, il quale prevede che non trova applicazione, per i primi **60 giorni di entrata in vigore** del DLgs. sul Federalismo (ovvero fino al 6 giugno), la disciplina dettata di commi 8 e 9 dell'art. 3 del DLgs. 23/2011. Tale norma, infatti, consente, a chi registri i contratti entro il 6 giugno, di non vedersi applicare le nuove sanzioni indirette previste dai commi 8 e 9 del DLgs. 23/2011 (si veda "Con la cedolare secca, severe sanzioni per chi non registra il contratto", del 1° aprile 2011). Pertanto, il DLgs. 23/2011, dopo aver individuato le nuove e pesanti sanzioni applicabili in caso di **omessa registrazione nei termini** del contratto di locazione di immobili abitativi (a prescindere dall'opzione per la cedolare), concede ai contribuenti un breve periodo entro il quale potranno **registrare senza vedersi applicare le nuove sanzioni** (ma resteranno applicabili le "vecchie" sanzioni ordinarie). Si tratta di una sorta di "monito" a registrare i contratti mai registrati entro il 6 giugno, atteso che, oltre tale data, scatteranno anche le nuove sanzioni.

Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, invece, sancisce un periodo di "estensione" dei termini per la registrazione dei contratti di locazione cui può applicarsi la cedolare secca, disponendo l'operatività di un **termine unico e fisso** per la registrazione (e l'opzione) dei contratti stipulati tra l'8 marzo ed il 7 maggio 2011.

Possibili registrazione e opzione con il modello semplificato SIRIA

Per quanto riguarda le **modalità della registrazione** e la contestuale opzione per la "cedolare secca", il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate ha previsto, in taluni casi, la possibilità di utilizzare il "**Modello SIRIA**", ovvero un **modello semplificato di denuncia** che può essere usato per la registrazione dei nuovi contratti (quindi non per l'opzione in sede di proroga né di risoluzione, né in sede di pagamento delle annualità successive alla prima) stipulati dall'8 marzo 2011 o aventi decorrenza (anteriore alla stipula) dall'8 marzo 2011. Il modello SIRIA può essere utilizzato solo se il contratto di locazione (avente ad oggetto immobili abitativi):

- è stipulato da un numero di **locatori non superiore a tre**, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso;
- prevede un numero di **conduttori non superiore a tre**;
- ha ad oggetto **una sola unità abitativa** ed un numero di **pertinenze non superiore a tre**;
- riguarda immobili che sono tutti **censiti con attribuzione di rendita**;
- **non comprende ulteriori pattuizioni** oltre alla disciplina del rapporto di locazione.

In assenza di tali condizioni, come anticipato, la registrazione e contestuale opzione per la cedolare secca deve essere operata mediante il modello 69, da presentare secondo le modalità per esso ordinarie. Peraltro, anche in presenza delle condizioni sopra individuate, l'utilizzo di SIRIA **non è obbligatorio**. Pertanto, anche chi si trovi in possesso delle condizioni per il suo utilizzo può comunque fare ricorso al modello 69. Il modello SIRIA, inoltre, **non può essere usato in ipotesi di registrazione tardiva**.

Per quanto concerne la presentazione, il modello SIRIA può essere presentato solo in **modalità telematiche**, direttamente dal locatore (che, a tal fine, deve essere in possesso dei codici per l'accesso ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate) o tramite un intermediario abilitato.