

## L'opzione e/o la proroga di un contratto di locazione soggetto a Cedolare Secca

Con la R.M. 115/E dell'1.9.2017 l'AdE è tornata sull'obbligo di presentare il modello RLI in caso di **proroga** contrattuale. Deve intendersi per tale quella scadenza prevista dall'art. 2, L. 431 del 9.12.1998.

Resta sempre possibile optare per l'applicazione della Cedolare Secca in corso del contratto di locazione, in sede di **rinnovo annuale**, ma l'esercizio di tale opzione deve essere comunicato al conduttore con lettera raccomandata (si ricorda che non è possibile procedere con raccomandata a mano ma esclusivamente con raccomandata postale), con la quale il locatore rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. L'eventuale opzione alla Cedolare Secca deve essere, altresì, comunicata all'ufficio dell'AdE tramite il modello RLI.

Il nuovo modello RLI prevede la possibilità di comunicare all'AdE l'opzione esercitata durante la validità del contratto per la **proroga**; a tale fine occorre riportare i seguenti dati:

- nella tipologia del contratto il codice L2;
- nel tipo adempimento il codice 2;
- occorre compilare il nuovo campo inserito nel modello, denominato "tipologia di proroga";
- vi è un ulteriore campo in cui occorre precisare se tutti i locatori optano per la cedolare secca (codice 1) oppure se almeno un locatore non opta per la cedolare secca (codice 2).

La procedura rimanda subito al quadro di riepilogo, nel quale occorre inserire manualmente le eventuali sanzioni in presenza di ravvedimento operoso.

Nel redigere il modello RLI, in caso di proroga, non occorre procedere alla compilazione dei dati relativi ai locatori ed a quelli relativi agli immobili, in quanto ciò avviene con il collegamento con la precedente registrazione del contratto di locazione. In presenza di più locatori può essere necessario compilare il campo relativo all'opzione alla "Cedolare Secca".

L'art. 3 del. D.lgs. 14.3.2011, n. 23, come precisato anche dalla C.M. del 1.6.2011, n. 26, prevedeva la possibilità di informare l'AdE dell'opzione alla Cedolare Secca anche alla scadenza del rinnovo annuale, riportando tale dato nella propria dichiarazione dei redditi ma esclusivamente per l'anno 2011. (Unico PF 2012).

Qualora si intendesse optare per la "cedolare Secca" per le annualità successive alla prima occorre presentare un modello RLI. In caso di opzione tardiva, per le annualità successive non è possibile utilizzare il modello RLI, ma è necessario presentarsi direttamente presso gli uffici dell'AdE con copia della lettera raccomandata e della ricevuta inviata almeno 30 giorni prima della scadenza annuale all'inquilino. Anche in questo caso è possibile ricorrere al ravvedimento operoso, ma è necessario procedere al versamento delle sanzioni con il modello F24 ELIDE.

La R.M. 115/E prende, inoltre, in esame la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso in presenza di omessa comunicazione della proroga contrattuale tramite il modello RLI, precisando che esistono due distinte sanzioni:

- la prima, di ammontare pari a 50 euro, se la presentazione del modello RLI viene eseguita con un ritardo non superiore a 30 giorni;
- la seconda, di ammontare pari a 100 euro quando la presentazione del modello RLI avviene con un ritardo superiore ai 30 giorni.

Pertanto in caso di ravvedimento operoso entro i 30 giorni occorre calcolare la sanzione su 50 euro; se il ritardo è superiore ai 30 giorni la sanzione deve essere calcolata su 100 euro,

Tramite un aggiornamento del proprio software, l'AdE ha previsto il calcolo automatico delle sanzioni nel nuovo modello RLI, vers. 2.0.1 del 20.9.2017, ma in assenza di imposta di registro e di bollo le sanzioni devono essere pagate compilando manualmente il campo "sanzioni imposta di Registro"; tali sanzioni vengono riportate nel campo "Importo da versare" senza richiamare il tasto funzione "Calcola tardività" altrimenti le sanzioni vengono azzerate. Occorre riportare i codici IBAN del soggetto parte del contratto oppure dell'intermediario che procede alla registrazione direttamente nel modello stesso. Il campo IBAN è stato modificato e richiede l'indicazione del consueto IBAN.

Il pagamento delle sanzioni, tramite l'utilizzo dell'F24 ELIDE, non può mai avvenire in compensazione.

Stefano M. Perego

— Imposte —

Imposta di registro

Imposta di bollo

Calcola Imposte

— Tardività —

Sanzioni imposta di registro

Sanzioni imposta di bollo

Interessi imposta di registrazione

Interessi imposta di bollo

Data invio

giorno mese anno  
22 09 2017

Calcola Tardività

— Coordinate Bancarie —

Importo da versare

Codice fiscale firmatario del conto

IBAN