

Cedolare secca: chiarimenti per gli affitti sotto i 30 giorni

02 marzo 2012

I contribuenti che hanno concluso **contratti di locazione non soggetti all'obbligo della forma scritta** (di **durata inferiore a trenta giorni**) sono ora chiamati, da una risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze, a un **delicatissimo adempimento**. L'articolo 3, comma 2, terzo periodo del D.Lgs. n. 23 del 2011 dispone che *"... La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione"*. Si tratta di contratti di locazione di immobili con il medesimo conduttore, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'arco dell'anno. Il periodo di vigenza di tali contratti deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione – anche di durata inferiore a trenta giorni – intercorsi nell'anno con il medesimo locatario (Circ. n. 12 del 16 gennaio 1998). Tuttavia anche il contratto di locazione non stipulato in forma scritta deve essere assoggettato a registrazione. Lo ha chiarito una **risposta del Ministero dell'Economia** – tramite il Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze dott. Vieri Ceriani – all'**interrogazione** *"Applicazione ai contratti di locazione conclusi in forma verbale delle previsioni di cui all'articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011 in materia di fissazione ex lege del canone e della durata della locazione"* – rivolta al dicastero di via XX settembre dai **deputati Francesco Barbato e Ignazio Messina** – che ha "sentenziato" come sia consentito applicare il **regime della cedolare secca** *"...nell'ipotesi in cui un contratto di locazione non sia stato registrato"*: in tale circostanza *".. una delle parti contraenti"* deve effettuare la registrazione *".. pur in assenza di apposito contratto scritto, presentando all'ufficio apposita denuncia in doppio originale, unitamente al modello 69 debitamente compilato."*

L'art. 3, comma 8 del D.Lgs. n. 23/2011 chiarisce la norma deputata a regolare le conseguenze scaturenti dall'omessa o tardiva registrazione del contratto – a prescindere dalla forma – sulle evoluzioni del rapporto tra locatario e locatore in merito alla durata del contratto, al rinnovo del medesimo e alla determinazione del corrispettivo della locazione. Ciò premesso, l'Agenzia ha evidenziato che, ai sensi degli articoli 2 e 3, D.P.R. n. 131/1986 e dell'art. 5 della Tariffa, parte I, i contratti di locazione e di affitto relativi a beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, anche se definiti in forma verbale, sono in ogni caso soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, indipendentemente dalla quantificazione del canone contrattuale convenuto tra locatore e locatario.

La **registrazione tardiva del contratto comporta tuttavia l'applicazione delle spiacevoli conseguenze** prevista dall'art. 3 comma 8 del D.Lgs. 23/2011 che dispone che *"Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:*

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;*
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;*
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti."*

Il Ministero ha ritenuto di affidare un chiarimento di tale portata alla “risposta” a una interrogazione parlamentare fornita durante un “question time”, in palese violazione – a parere di chi scrive – di quanto disposto dagli artt. 5 e 6 comma 2 della legge n. 212 del 27 luglio 2000.

Preso atto delle costanti violazioni delle norme contenute nello statuto del contribuente il momento potrebbe essere propizio per valutare la sua “costituzionalizzazione”. L’elevazione dello statuto del contribuente a rango costituzionale – come affermato dal Professor Enrico De Mita nell’articolo apparso su “il sole 24 ore” *“Statuto del contribuente, pochi varchi nella «Carta»* – “... non è formalmente impossibile”.