



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA
Divisione 4
Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA
palabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione dei proprietari immobiliari
CONFABITARE
c.a. Presidente Alberto Zanni
Via Guglielmo Marconi 6/2 - 40122 BOLOGNA
presidente@confabitare.it

Al Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
Sen. Riccardo Nencini
segreteria.viceministro@pec.mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. D.J. 16 gennaio 2017. Risposta a quesito in merito alle agevolazioni fiscali.

Con riferimento al quesito posto da codesta organizzazione con nota in data 22.01.2018 n. 01/2018 in merito alle agevolazioni fiscali previste per il canale "concordato" di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 9 febbraio 1998 e successive modifiche, la scrivente Direzione generale rappresenta quanto segue.

Come è noto, l'articolo 1, comma 3 del decreto interministeriale 16 gennaio 2017 recante i criteri generali per la definizione degli accordi locali per la determinazione dei canoni recita: *"Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali"*.

Ciò posto va rilevato come la convenzione nazionale, a seguito di convocazione del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e, conseguentemente, il decreto interministeriale 16.01.2017, pubblicato sulla G.U. del 15 marzo 2017, n. 62, abbiano voluto intendere facoltativo – in coerenza con l'orientamento della Corte costituzionale - il ricorso alle organizzazioni sindacali per quanto concerne la definizione del canone.

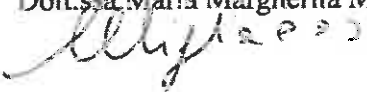
Allo stesso tempo, in relazione ai contratti non assistiti, il citato decreto dispone che gli accordi definiscono le modalità di attestazione della rispondenza del contratto sia per quanto concerne il contenuto economico e normativo che per quanto concerne il profilo delle agevolazioni fiscali.

Ciò comporta la necessità di fornire alcuni chiarimenti in ordine all'obbligatorietà o meno dell'attestazione di conformità sopracitata in relazione ai contratti non assistiti.

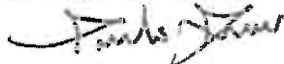
Si ritiene innanzitutto che l'organizzazione sindacale che effettui l'attestazione possa essere indifferentemente sia una associazione di proprietari che una degli inquilini purché firmatarie dell'accordo locale.

Per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali.

Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Margherita Migliaccio


Il dirigente: arch. Paolo Rosa





Direzione Centrale Coordinamento
Normativo

Roma, 20 aprile 2018

OGGETTO: *Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), della legge n. 212 del 2000 - Contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato- attestazione rilasciata dalle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori - trattamento ai fini dell'imposta di registro e di bollo.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, è stato esposto il seguente:

Quesito

L'istante, sindacato unitario nazionale (XX) - Federazione provinciale di (XX), rappresenta che, con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 Gennaio 2017 (di seguito *decreto*), sono stati individuati, tra l'altro, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In particolare, con l'articolo 1, comma 8, del *decreto* è stato stabilito che le parti di un contratto di locazione possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti '*non assistiti*', le parti sono, invece, tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative

della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tale attestazione assume valenza anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Le previsioni dettate dal decreto sono state recepite, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, con l'Accordo territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili, in data 20 ottobre 2017.

L'articolo 19 del citato Accordo territoriale stabilisce che:

“a) Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;

b) Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 8, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo...”.

Fatte tali premesse, l'organizzazione sindacale istante chiede di conoscere se, in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l'attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le particolari tipologie di contratti cui la stessa si riferisce, fatta comunque salva la facoltà di controllo degli Enti preposti.

L'istante chiede, inoltre, di conoscere se l'attestazione rilasciata debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione, e in caso di risposta affermativa, se la stessa debba essere assoggettata ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

Il Sindacato istante ritiene che detta attestazione rilasciata da un'organizzazione firmataria dell'accordo non deve essere assoggettata ad imposta di bollo né all'imposta di registro.

In proposito, richiama la risoluzione del 22 novembre 2013, n. 83, con la quale era stato chiarito, sia pure con riferimento all'attestazione di prestazione energetica (APE), che la stessa non rileva ai fini dell'applicazione dell'imposta di bollo, ai sensi dell'articolo 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

Tale disposizione stabilisce, infatti, che *“Le dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 sono esenti dall'imposta di bollo”*.

Nella predetta risoluzione era stata, altresì, esclusa l'assoggettabilità dell'attestazione ad imposta di registro, ai sensi dell'articolo 11, comma 7, del TUR, in quanto si tratta di atto non soggetto a registrazione.

A parere dell'istante, non sussistono motivazioni per discostarsi da detto orientamento anche per ciò che attiene all'attestazione, oggetto del presente quesito, effettuata ai sensi del citato decreto ed allegata ai contratti di locazione, in sede di registrazione.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'articolo 1, comma 8, del decreto prevede che *“Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”*.

La norma in argomento prevede, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato 'non assistiti', l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni

firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

Con riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti da questa Agenzia (quali l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10 %, prevista ai fini della 'cedolare secca' ovvero le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di IRPEF ed imposta di registro), si precisa, dunque, che, per i contratti a canone concordato 'non assistiti', l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni.

In tale senso, si è già espresso il Ministero delle Infrastrutture - Direzione Generale per la Condizione Abitativa - che, con nota del 6 febbraio 2018, n. 1380, ha affermato che "*... per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate*".

Per quanto attiene alla presente istanza, si precisa, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell'accordo territoriale, sottoscritto in data 20 ottobre 2017, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto ovvero anche successivamente, laddove non

risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato *decreto*.

Per quanto attiene al quesito relativo alla necessità di produrre detta attestazione in allegato al contratto di locazione, in sede di registrazione, si fa presente che il *decreto* non definisce un obbligo in capo alle parti contrattuali di procedere all'allegazione né tale obbligo emerge dalle previsioni dettate dal Testo unico dell'imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR); l'assenza di un obbligo non esclude, tuttavia, che le parti possano, comunque, procedere a detta allegazione, in sede di registrazione del contratto di locazione.

L'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione appare, peraltro, opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire dell'agevolazione prevista dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai fini dell'imposta di registro. Com'è noto, tale disposizione stabilisce che, per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo venga assunto nella misura del 70 per cento.

Qualora il contribuente proceda all'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione, coerentemente con i principi già espressi con la risoluzione 22 novembre 2013, n. 83, per stabilire la corretta tassazione da applicare, ai fini dell'imposta di registro, rilevano le previsioni dettate dall'articolo 11 del TUR.

Con particolare riferimento agli allegati, il comma 7 del predetto articolo 11 stabilisce che la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati, ma non importa applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;
- di atti non soggetti a registrazione.

A parere della scrivente, l'attestazione in argomento concretizza un atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione, in quanto la stessa non appare

riconducibile nell'ambito delle previsioni recate dalla tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al TUR.

In sede di registrazione del contratto di locazione, pertanto, l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro.

Per quanto attiene all'applicazione dell'imposta di bollo, rileva la disposizione recata dall'articolo 5 della tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642 (atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto) che prevede un trattamento di esenzione dall'imposta, tra l'altro, per gli "*Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie...*".

Tenuto conto che l'attestazione in argomento, si rende necessaria, così come previsto dal citato decreto, al fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo al riconoscimento delle agevolazioni fiscali, deve ritenersi che per il rilascio della predetta attestazione non debba essere applicata l'imposta di bollo, ai sensi del citato articolo 5 della Tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

CIRCOLARE N. 8 /E



Direzione Centrale Normativa

Roma 07/04/2017

OGGETTO: *Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata*

INDICE

1 CEDOLARE SECCA.....	3
1.1 Applicazione dell'aliquota del 10 per cento	3
1.2 Mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione	5
2 RITENUTE IN CONDOMINIO	7
2.1 Versamento delle ritenute	7
2.2 Calcolo della soglia di 500 euro	8

2.3	Versamento secondo le modalità precedenti alla legge di bilancio 2017.....	8
3	DETRAZIONI PER L'EDILIZIA, RISPARMIO ENERGETICO, ARREDI	9
3.1	Bonifico utilizzato per il pagamento degli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico	9
3.2	Conviventi di fatto	10
4	MAXI E IPER AMMORTAMENTI	11
4.1	Determinazione del corrispettivo ammesso alla maggiorazione del 150 per cento (iper ammortamento)	11
4.2	Questioni legate al periodo di vigenza del beneficio.....	12
4.3	Questioni legate al periodo di vigenza del beneficio.....	13
4.4	Applicabilità agli esercenti arti e professioni	13
4.5	Applicazione del super ammortamento ai beni immateriali	14
4.6	Beni "interconnessi"	15
5	ASSEGNAZIONE AGEVOLATA	16
5.1	Assegnazione agevolata di beni merce	16
5.2	Assegnazione agevolata di beni al valore di libro	16
6	ACE	17
7	IRI.....	18
7.1	Calcolo del plafond.....	18
7.2	Base imponibile	20
8	REGIME PER CASSA.....	21
8.1	Deroghe	21
8.2	Primo periodo di applicazione e rimanenze finali	22
8.3	Questioni di diritto transitorio	22
8.4	Spese per prestazioni di lavoro, oneri di utilità sociale, ammortamenti e canoni di leasing.....	23
8.5	Registrazione delle fatture.....	24
8.6	Annotazioni contabili	25
9	AGRICOLTURA	26
10	OPZIONI	28
11	VERSAMENTI	29
11.1	Nuove scadenze per imposte "dichiarative" e acconti cedolare secca	29
11.2	Versamenti rateali.....	30
12	COMUNICAZIONI IVA	31
12.1	Mancata tenuta del registro dei corrispettivi e opzioni ex d.lgs. n. 127/2015	31
12.2	Operazioni non documentate da fattura.....	32
12.3	Altri casi di esonero dalla trasmissione dei dati delle fatture	33
12.4	Operazioni certificate tramite scontrino. Significato di "tipologia di operazione" ..	34
13	NOTE DI VARIAZIONE IVA.....	35
13.1	Abrogazione art. 26, comma 5, secondo periodo, del d.P.R. n. 633/1972 e obblighi del curatore fallimentare.....	35
13.2	Modifiche all'art. 26 del decreto Iva e procedure concorsuali aperte dall'1 gennaio 2017. Emissione di nota di variazione in caso di concordato preventivo	36
14	RIMBORSI IVA	37
15	DICHIARAZIONI INTEGRATIVE E INFEDelta' DICHIARATIVE.....	38

15.1 Dichiarazione infedele e credito d'imposta. Imposte e sanzioni applicabili	39
15.2 Dichiarazione infedele e credito d'imposta. Determinazione della sanzione.....	40
15.3 Dichiarazione infedele e credito d'imposta. Determinazione della sanzione.....	40
15.4 Correzione degli errori contabili e nuovo termine per la presentazione della dichiarazione integrativa a favore.....	41
16 ROTTAMAZIONE DELLE CARTELLE	42
16.1 Rinuncia al giudizio.....	42
16.2 Contenzioso favorevole al contribuente	43
16.3 Definizione parziale.....	45
16.4 Soccombenza parziale	46
17 QUADRO RW. SANZIONI.....	46
18 ACCERTAMENTO	48
19 INDAGINI FINANZIARIE	49
19.1 Nuove disposizioni sui limiti quantitativi. Non retroattività	49
19.2 Non applicabilità ai versamenti	50
20 VOLUNTARY DISCLOSURE.....	50
20.1 Riapertura dei termini.....	50
20.2 Versamento spontaneo.....	52
21 DICHIARAZIONE PRECOMPILATA	53
21.1 Obblighi di comunicazione a carico degli amministratori di condominio. Spese per interventi edilizi, risparmio energetico e arredi.....	53
21.2 Obblighi di comunicazione a carico degli amministratori di condominio. Quote di spesa imputate ai singoli condòmini.....	56
21.3 Correzione del visto infedele.....	57
21.4 Trasmissione telematica delle certificazioni uniche.....	60
21.5 Sostituti d'imposta che prestano assistenza ai dipendenti	61

1 CEDOLARE SECCA

1.1 Applicazione dell'aliquota del 10 per cento

Domanda

La cedolare secca con l'aliquota al 10% (15% a regime dal 2018), prevista per gli affitti a canone concordato, è applicabile anche ai contratti di locazione abitativa di tipo transitorio?

Il caso riguarda, in particolare, i contratti stipulati nei Comuni in cui le parti non sono libere di determinare il canone ma devono attenersi agli accordi definiti su base locale (e in particolare i contratti stipulati nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei Comuni confinanti con questi ultimi e in tutti gli altri Comuni capoluogo di provincia).

Risposta

L'art. 3, comma 2, del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 prevede la cedolare secca con aliquota ridotta esclusivamente per i contratti di locazione che, oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, siano stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e all'articolo 8 della medesima legge.

Il citato art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 ammette che le parti possano stabilire la durata del contratto "anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1", ossia in ossequio ad esigenze abitative di tipo transitorio diverse da quelle degli studenti universitari, previste dal successivo comma 2 del medesimo art. 5.

Tenuto conto del tenore letterale di tale disposizione, si ritiene che l'aliquota ridotta si applichi anche ai contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1, della legge n.

431/1998 (ossia ai contratti di durata da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi), a condizione che, come nel caso prospettato, si tratti di un contratto di locazione a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa.

1.2 Mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione

Domanda

Il decreto fiscale ha previsto che la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non implica la decadenza dall'opzione. In applicazione del principio del favor rei, si può ritenere che la mancata comunicazione della proroga del contratto avvenuta prima del 3 dicembre 2016 non determini alcuna revoca dell'opzione per la cedolare?

Risposta

L'articolo 7-*quater* del *decreto fiscale* ha introdotto modifiche al regime della 'cedolare secca' di cui all'articolo 3 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che, come noto, consente ai possessori di immobili abitativi locati ad uso abitativo (persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni), di optare per un regime di tassazione sostitutiva, in luogo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle imposte di registro e bollo dovute sul contratto di locazione.

In linea generale, come chiarito con la circolare 1° giugno 2011, n. 26, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione o in sede di proroga del contratto (ovvero nelle annualità successive), ed esplica effetti per l'intera durata del contratto di locazione o della

proroga, salvo revoca. Pertanto, nel caso in cui il contribuente intenda mantenere il regime della cedolare secca anche per il periodo di durata della proroga del contratto, deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro il termine di versamento dell'imposta di registro, ovvero entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento (cfr. Circolare n. 26 del 1° giugno 2011).

Per effetto della disposizione introdotta con il comma 24 dell'articolo 7-*quater* del decreto fiscale, viene stabilito che l'omessa ovvero tardiva opzione per il regime della cedolare secca in sede di proroga del contratto, (effettuata oltre il termine di 30 giorni previsto dall'articolo 17, comma 1 del Testo Unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR)), non comporta la revoca dell'opzione già esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive, qualora il contribuente mantenga un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi

La nuova disposizione di carattere procedurale trova applicazione anche in relazione alle comunicazioni di proroga del contratto che andavano presentate prima del 3 dicembre 2016, data di entrata in vigore del citato DL n. 193 del 2016, sempreché si tratti di contratti di locazione per i quali in sede di registrazione del contratto ovvero nelle annualità successive sia stata già espressa l'opzione per la cedolare secca e il contribuente abbia mantenuto, come detto, un comportamento concludente con l'applicazione del regime sostitutivo in esame.

Si pensi, ad esempio, ad un contratto di locazione 4 +4 stipulato nel 2012, prorogato tacitamente al termine del primo quadriennio senza procedere alla relativa comunicazione, tramite modello RLI, all'Agenzia delle entrate; il regime della cedolare secca per tale contratto di locazione resta confermato a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento concludente e, dunque, non abbia corrisposto l'imposta di registro in relazione alle annualità di proroga, abbia

proceduto ai versamenti della cedolare, compilando in maniera coerente gli appositi quadri del Modello unico o del Modello 730, relativi alla cedolare secca.

Resta fermo che per il mantenimento del regime sostitutivo della cedolare secca, per le annualità di proroga del contratto di locazione, il locatore deve rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione all'aggiornamento del canone.

La norma in argomento ha, altresì, previsto l'applicazione di una sanzione in misura fissa, per la tardiva comunicazione della proroga del contratto, nella misura di euro 100, ridotta ad euro 50, se la comunicazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni. Tale previsione trova applicazione anche per le fattispecie oggetto del presente quesito, nei casi di comunicazioni omesse alla data del 3 dicembre 2016.

2 RITENUTE IN CONDOMINIO

2.1 Versamento delle ritenute

Domanda

La legge di bilancio 2017 ha previsto che il condominio, quale sostituto d'imposta, versa la ritenuta all'atto del pagamento quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge i 500 euro, altrimenti effettua il versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno. Tale nuovo metodo opera già per il versamento delle ritenute in scadenza a gennaio 2017 e operate in dicembre 2016?

Risposta

La nuova norma (art. 1, comma 36) della legge di Bilancio 2017, che interviene sulla disciplina dei versamenti delle ritenute Irpef effettuate dal condominio in qualità di sostituto d'imposta nei confronti dell'appaltatore, ha effetto a decorrere dal 1° gennaio 2017.

Considerato che le ritenute del mese di dicembre 2016 vanno versate entro il 16 del mese successivo (16 gennaio 2017), si ritiene che la norma riguardi anche le ritenute relative al mese di dicembre 2016 e che, pertanto l'obbligo del relativo versamento a gennaio sussiste solo se le stesse superano l'importo di 500 euro.

2.2 Calcolo della soglia di 500 euro

Domanda

La soglia di 500 euro, al di sotto della quale le ritenute da parte del condominio non vanno versate all'atto del pagamento, è da intendersi in ragione della scadenza mensile o cumulando le ritenute mese dopo mese? Ad esempio, con una ritenuta di 400 euro a febbraio e 400 a marzo, a marzo vanno versati 800 euro, oppure si verserà entro il 30 giugno?

Risposta

Ai fini della soglia dei 500 euro, le ritenute devono essere sommate mese dopo mese. Pertanto, se a febbraio sono state effettuate ritenute per 400 euro e a marzo ritenute per 400 euro, entro il 16 del mese successivo (16 aprile) devono essere versate ritenute per 800 euro.

2.3 Versamento secondo le modalità precedenti alla legge di bilancio 2017

Domanda

Se si volesse proseguire ad effettuare la ritenuta con la vecchia modalità, cioè senza attendere il raggiungimento della soglia dei 500 euro, si incorrerebbe in sanzioni o la banca potrebbe rifiutare il pagamento?

Risposta

Il condominio può continuare ad effettuare il versamento delle ritenute secondo la modalità preesistenti, e cioè entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500 euro. In tal caso il condominio non incorre in sanzione perché tale modus operandi non arreca alcun pregiudizio all'erario e la banca non può rifiutare il pagamento delle ritenute.

3 DETRAZIONI PER L'EDILIZIA, RISPARMIO ENERGETICO, ARREDI**3.1 Bonifico utilizzato per il pagamento degli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico****Domanda**

Nella circolare 43/E/2016 si dice che la detrazione spetta anche quando il bonifico usato per il pagamento dei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione è stato "compilato in modo tale da non consentire alle banche e a Poste italiane di adempiere correttamente all'obbligo di ritenuta". In questo caso, il beneficiario dell'accredito deve attestare in una dichiarazione sostitutiva di atto notorio "di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del suo reddito". È un chiarimento applicabile anche all'ipotesi in cui il contribuente effettua con un bonifico ordinario (non "parlante") il pagamento finalizzato alle detrazioni su ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico?

Risposta

Come evidenziato nella circolare n. 43/E del 2016 il pagamento delle spese relative ad interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica di edifici

esistenti è assoggettato all'applicazione della ritenuta di cui all'articolo 25 del d.l. n. 78 del 2010, norma costituente regola generale. Nei casi di non completa compilazione del bonifico, tali da pregiudicare il rispetto dell'obbligo di operare la ritenuta, la spettanza del beneficio fiscale resta ferma laddove avvenga la ripetizione del pagamento con bonifico corretto (risoluzione n. 55/E del 2012).

Tuttavia, ove non sia possibile la ripetizione del pagamento, e il mancato assoggettamento a ritenuta dei compensi corrisposti sia dovuto a situazioni "peculiari" (quali l'errata compilazione del bonifico), la fruizione del beneficio fiscale non può escludersi qualora risulti comunque soddisfatta la finalità delle relative norme agevolative tese alla corretta tassazione del reddito nei casi di esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica. La circolare n. 43 del 2016 ribadisce, dunque, che le modalità di fruizione del beneficio prevedono in via ordinaria la effettuazione del pagamento mediante bonifico specifico (cosiddetto bonifico "parlante"), e detta chiarimenti per le ipotesi in cui vi sia stata, per errore, una anomalia nella compilazione del bonifico, stabilendo che ciò non comporta la decadenza dal beneficio fiscale ma solo a condizione che l'impresa attesti con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che i corrispettivi accreditati in suo favore sono stati inclusi nella contabilità ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito d'impresa.

3.2 Conviventi di fatto

Domanda

Con la risoluzione 64/E/2016 si è detto che anche i componenti di una "convivenza di fatto" possono beneficiare delle detrazioni per il recupero edilizio su un immobile di proprietà del convivente in relazione al quale non dispongano di titoli di possesso qualificato (chiarimento che deve ritenersi valido anche per le detrazioni sul