



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

34/2014

Marzo/04/2014 (*)

Napoli 7 Marzo 2014

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, su istanza dell'Agenzia delle Entrate, ha fornito recentemente importanti chiarimenti in merito all'obbligo del pagamento in contanti dei canoni di locazione per gli immobili ad uso abitativo, introdotto dall'articolo 1, comma 50, Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, (c.d. Legge di Stabilità 2014).

Con la Nota prot. N. 10492 del 5 febbraio 2014 il Ministero, ribaltando il dato normativo di cui alla Legge di Stabilità, ha chiarito che il conduttore può pagare in contante al locatore il canone di locazione sempre che non superi i mille euro, cifra oltre la quale scatterebbero le sanzioni antiriciclaggio (limite stabilito dall'art 49, D. Lgs n. 231/07).

Come noto, l'**art. 1 co. 49 e 50 della Legge di stabilità 2014** ha disposto **che**, a decorrere dal 1° gennaio 2014, **i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, devono essere corrisposti obbligatoriamente**, quale ne sia l'importo (e, quindi, anche per somme inferiori a 1.000 euro), **in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità** (id. bonifici o assegni non trasferibili).

Così recita la previsione normativa:

*"In deroga a quanto stabilito dal comma 1 [art. 49], i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono **corrisposti obbligatoriamente**, quale ne*

sia l'importo, in **forme e modalità che escludano l'uso del contante** e ne **assicurino la tracciabilità** anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

Ergo, la normativa in esame trovava applicazione unicamente ed esclusivamente per gli affitti delle abitazioni, rimanendo quindi **esclusi** tutti **gli immobili concessi in locazione con finalità non abitative**, compresi uffici, negozi ma anche - per espressa previsione normativa - gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Chiaro l'intento della norma: ridurre al minimo l'evasione fiscale in un settore dove non mancavano casi di pagamento del canone in nero, soprattutto per quanto riguarda fitti di natura transitoria quali quelli che vedono conduttori gli studenti.

Ma la cosa più importante da rilevare è che la nuova modalità di pagamento rilevava **anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.**

AGEVOLAZIONI E DETRAZIONI FISCALI PER I CONDUTTORI

In particolare all'inquilino che non ottemperava dal 1° gennaio 2014 al pagamento con modalità tracciate **era precluso l'accesso alle agevolazioni correlate al contratto di locazione**, quali ad esempio:

- **detrazione spettante a coloro che conducono in locazione l'abitazione principale con un contratto stipulato o rinnovato ai sensi della L. 9.12.1998 n. 431;**
- **detrazione spettante ai giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni che conducono in locazione l'abitazione principale con un contratto di locazione stipulato ai sensi della suddetta L. 9.12.1998 n. 431, quindi sia un contratto "libero" che un contratto "concordato";**
- **detrazione spettante ai lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro e che pagano canoni di locazione in relazione alla nuova abitazione principale.**

Orbene, dopo quasi un mese e mezzo il MEF, causa notevoli dubbi interpretativi sorti nella prima fase di applicazione della normativa, interviene chiarendo che la nuova disciplina sulla tracciabilità dei pagamenti dei canoni di locazione in contanti trova applicazione entro i limiti di movimentazione del contante di cui alla legge antiriciclaggio, vale a dire **l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 231/2007** che dispone che **non è possibile effettuare pagamenti tra soggetti diversi in un'unica soluzione in contante di importo pari o superiore a € 1.000.**

Come noto, infatti, in sede di prima interpretazione della norma, fu chiarito che le sanzioni applicabili nel caso in cui il canone di locazione a uso abitativo fosse stato corrisposto in contanti fossero quelle previste dalla normativa antiriciclaggio per il trasferimento di contanti ultra-soglia.

Pertanto, indipendentemente dall'importo dei canoni stessi, si riteneva applicabile la sanzione prevista in materia antiriciclaggio, dall'1 al 40% dell'importo del canone, sia in capo al locatore che al conduttore, con una soglia minima di 3.000 euro, così come previsto dall'art. 58 del D. Lgs. 231/2007.

Da ciò appare evidente che il chiarimento fornito dal Ministero appare più come uno stravolgimento della normativa introdotta dalla Legge di stabilità, per cui ad oggi **i canoni di locazione per gli immobili ad uso abitativo possono essere tranquillamente pagati in contanti entro il limite di 999,99 euro di cui alla normativa antiriciclaggio,** oltre alla suddetta soglia scatterà naturalmente la sanzione così come previsto dall'art. 58 del D. Lgs. 231/2007, **dall'1% al 40% della somma trasferita,** con un minimo di € 3.000.

Tuttavia il Ministero, al fine di assicurare sempre la tracciabilità della transazione in contante, con la Nota in esame ha fornito il seguente chiarimento:

"...la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, può ritenersi soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti".

In considerazione del chiarimento di cui sopra appare evidente che in presenza di un canone di locazione ad uso abitativo pagato per contante per un importo **fino ad € 999,99 il locatore, rilasciando una specifica ricevuta, "soddisfa" l'obbligo di tracciabilità dei pagamenti in esame.**

In pratica per la tracciabilità dei pagamenti basta una semplice ricevuta di pagamento, con apposizione di una marca di bollo di € 2,00 se l'importo supera euro 77,47, la quale sarebbe altresì sufficiente al fine di poter beneficiare delle agevolazioni e delle detrazioni previste dalla legge di cui sopra.

Per i pagamenti superiori alla suddetta soglia (*id: da euro 1.000 in poi*) **il pagamento dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo dovrà avvenire obbligatoriamente con mezzi tracciabili.**

Come è facile intendere il chiarimento in esame ha comportato un vero e proprio stravolgimento della normativa introdotta dall'art. 1, comma 50, della Legge n. 147/2013, che di fatto risulta cancellato, segnando un ritorno al passato.

Ad maiora

**IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio**

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC