



Sanatoria comunicazioni preventive “cedolare secca”

La sanatoria per le **omesse comunicazioni preventive** ai fini dell'accesso a benefici fiscali, introdotta dall'art. 2, comma 1 del DL 16/2012 (conv. L. 44/2012), vista la sua portata generale, dovrebbe essere applicabile anche al mancato invio della comunicazione preventiva di **inizio lavori** al Centro Operativo di Pescara (COP) per fruire della **detrazione del 36%** per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché all'ipotesi di omesso invio preventivo della raccomandata all'inquilino per informarlo dell'esercizio dell'opzione per la **cedolare secca** sull'affitto da parte del locatore. Lo si desume da una lettura sistematica delle norme di riferimento.

Il punto di partenza del percorso giuridico è il citato comma 1 del DL n. 16/2012 convertito, per cui la fruizione di **benefici** di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali, subordinati all'obbligo di preventiva comunicazione o ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguito, **non è preclusa**, sempre che la violazione non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza, se il contribuente: ha i **requisiti sostanziali** richiesti dalle norme; effettua la comunicazione o esegua l'adempimento richiesto **entro** il termine di presentazione della **prima dichiarazione utile**; versa contestualmente la **sanzione di 258 euro** (importo minimo previsto dall'art. 11, comma 1, del DLgs. 471/1997) tramite il modello F24.

Avevamo già fatto osservare che l'**ambito applicativo** della disposizione, assai ampio, stante la sua generica formulazione testuale, involge, ad esempio, le opzioni o le comunicazioni relative alla tassazione per **trasparenza** nell'ambito delle **società di capitali** (art. 115 del TUIR), al **consolidato fiscale** (art. 117 del TUIR), al regime delle **nuove iniziative produttive** (art. 13 della L. 388/2000), alla determinazione dell'**IRAP** in base al bilancio (art. 5-*bis*, comma 2, del DLgs. 446/1997) e alla non imponibilità dei corrispettivi per gli **enti associativi** (art. 148 del TUIR, art. 4 del DPR 633/1972 e art. 30 del DL 185/2008 – mod. EAS).

Pare lecito aggiungere a tali fattispecie, ai fini dell'agevolazione del 36%, anche l'**omessa o tardiva comunicazione preventiva di inizio lavori** al COP, come la comunicazione preventiva all'ASL competente per territorio nei casi in cui sia resa necessaria. Il decreto attuativo (D.I. 18 febbraio 1998, n. 41), nella previgente formulazione, stabiliva infatti, all'art. 1, comma 1, lettera a), l'obbligo di trasmettere al COP, prima dell'inizio dei lavori, mediante **raccomandata**, comunicazione della data in cui gli stessi avrebbero avuto inizio, a pena del disconoscimento della detrazione *ex art. 4, comma 1, lett. a)*, dello stesso Decreto. L'art. 7, comma 2, lett. q), del DL 70/2011 ha poi **soppresso tale adempimento**, a decorrere dal 14 maggio 2011, introducendo al suo posto l'obbligo d'indicazione dei **dati catastali** dell'immobile oggetto di intervento agevolato in dichiarazione dei redditi.

I contribuenti che non abbiano tempestivamente provveduto in tal senso, potrebbero quindi, ora, avvalersi della **disposizione** di cui al sopra citato art. 2, comma 1, del DL 16/2012 per trasmettere la comunicazione prevista, versare la sanzione di **258 euro** e sanare così l'irregolarità formale, sempre che ciò avvenga entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile. Peraltro, secondo una recente pronuncia della C.T. Prov. di Firenze, l'invio della comunicazione al COP in data successiva a quella di inizio lavori non sarebbe **motivo sufficiente** per il disconoscimento della detrazione (sentenza n. 43/2012).

Potrebbe rientrare, poi, nell'ambito applicativo della **sanatoria** in oggetto anche l'omessa o tardiva comunicazione all'inquilino dell'esercizio dell'**opzione** per la **cedolare secca** di cui all'art. 3 del DLgs. 23/2011. Infatti, ai sensi del comma 11 di tale DLgs., l'opzione non ha effetto se il locatore non ne ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo; tale disposizione è **inderogabile** per espressa previsione normativa. L'Agenzia ha precisato (circ. n. 26/2011, punto 2.3), che è esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. Perché l'adozione di tale regime opzionale di tassazione abbia effetto, il **locatore** deve comunicare preventivamente al conduttore la scelta tramite **raccomandata**. Tuttavia, avvalendosi della disposizione di cui al predetto art. 2, comma 1 del DL 16/2012, il locatore che non avesse tempestivamente inviato la prescritta raccomandata, avendo poi esercitato l'opzione (ed essendo in possesso dei requisiti sostanziali previsti), potrebbe provvedere **ora** al suo **invio**, contestualmente al versamento della sanzione di 258 euro, sanando così l'irregolarità e formalizzando la validità dell'opzione esercitata, sempre che ciò avvenga entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile.