



PIER LUIGI GIANNACHI
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Via Coriolano n.3
73022 - Corigliano d'Otranto (LE)
Via Indipendenza, 28
73024 Maglie (LE)
Tel. 0836 320026
Cell. 368 574236
E-mail: studio.giannachi@libero.it
www.studiogiannachi.it



Corigliano d'Otranto

Circolare n.02/2014 **Da gennaio 2014 vietato pagare l'affitto in contanti. Sanzioni per tutti.**

La legge di stabilità ha introdotto dall'inizio del 2014 l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione abitativi con modalità tracciabili escluso, quindi, il contante. L'adempimento riguarda le sole locazioni abitative: residenza abituale, turistiche, studentesche, transitorie. Esclusi negozi, uffici, capannoni, box e quelle di edilizia residenziale pubblica.

La finalità è sempre quella del contrasto all'evasione fiscale. La sanzione amministrativa, ex art. 58 d. lgs. 231/07, per la violazione, è compresa tra l'1 e il 40% dell'importo corrisposto con un minimo di euro 3000. Viene, pertanto, derogato, esclusivamente per il pagamento dei canoni abitativi, il limite di utilizzo del contante come attualmente previsto nella somma di 999,99 euro in base all'art. 49 del citato d. lgs.

Le sanzioni, tuttavia, colpiscono anche i benefici fiscali collegati alle locazioni. Nel caso di violazione sia il locatore che il conduttore perdono il diritto alle agevolazioni e detrazioni fiscali: si pensi, per il locatore, alla riduzione dell'imponibile Irpef per i contratti convenzionati, la cedolare secca (se considerata agevolazione) ... e per il conduttore, per esempio, la detrazione per il canone dell'appartamento utilizzato dal figlio studente...

Viene da domandarsi, così prospettata la disposizione, chi sia il destinatario della medesima. Secondo il letterale tenore della norma viene fatto divieto di "... corrispondere pagamenti riguardanti canoni ...". Pertanto il destinatario del precetto dovrebbe essere il solo conduttore quantomeno per l'indicata sanzione amministrativa. Al contrario la perdita delle agevolazioni e detrazioni fiscali, ma qui la legge lo dice espressamente, è prevista a carico di ambedue le parti del contratto.

Ulteriormente argomentando e non aderendo né all'una né all'altra delle ipotesi di cui sopra applicando il generale principio penalistico del concorso, si dovrebbe ritenere che ambedue le parti del rapporto siano soggetti della prescrizione normativa che vieta il pagamento in contanti.

Pertanto la norma dovrebbe essere interpretata nel senso che laddove si parla di "corresponsione di pagamenti riguardanti canoni" si dovrebbe considerare sia la posizione di colui che paga (conduttore) sia la posizione di colui che riceve (locatore).

Con ciò si farebbe strazio del testo letterale della norma. Aderendo, tuttavia, a tale ipotesi, si dovrebbe ritenere che la sanzione è a carico singolarmente di ambedue le parti del rapporto.

Vedremo se, di fronte alle numerose contestazioni, la norma sarà mantenuta. La stessa, infatti, non considera la posizione delle persone non avvezze all'utilizzo degli strumenti bancari di pagamento e costituisce un costo per il conduttore a beneficio degli istituti bancari. Vedremo, inoltre, come sarà applicata in ordine al destinatario dell'obbligo e della conseguente sanzione.

Disponibile per ulteriori chiarimenti.

Corigliano d'Otranto, 18 gennaio 2014.

Pier Luigi Giannachi

Legge 196/03-Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento di dati personali. Gli indirizzi e-mail presenti nel nostro archivio provengono o da precedenti contatti con le persone stesse o da elenchi e servizi di pubblico dominio pubblicati in Internet, da dove sono stati prelevati. Per essere rimossi immediatamente dall'archivio è sufficiente inviare un messaggio con oggetto "cancella" al seguente indirizzo e-mail: studio.giannachi@libero.it.

Nota di riservatezza: Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e ad uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo senza copiarlo e di non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione al n. telefonico 0836/320026 oppure al seguente indirizzo e-mail: studio.giannachi@libero.it. Grazie.

