

## STOP AL CONTANTE PER LE LOCAZIONI

Dal 1° gennaio 2014 i **canoni di locazione** riguardanti gli immobili abitativi potranno essere corrisposti solo con **mezzi tracciabili** in ragione del divieto all'uso del contante introdotto dalla legge di stabilità per il 2014. Ecco quali saranno gli **effetti** di questa novità legislativa.

La norma è contenuta all'art.1, comma 50, della L. n. 147/2013 che introduce all'art. 12 del D.L. 6/12/2011, n. 201 (c.d. decreto Monti), convertito con modificazioni dalla L. n. 214 del 22/12/2022, dopo il comma 1 il seguente comma 1.1:

*In deroga a quanto stabilito dal comma 1, 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.*

È il caso di evidenziare quanto segue:

1. La norma in commento si applica **a prescindere dall'importo dei canoni**. Pertanto, indipendentemente dal relativo ammontare (anche se di modesto importo), i canoni locativi vanno corrisposti con modalità tracciabile;
2. Si tratta di una novità che riguarda le **locazioni abitative**. Per come è formulata la norma si ritiene che il divieto del contante possa riguardare anche le locazioni abitative temporanee e a uso turistico;
3. La tracciabilità del pagamento dei canoni resta esclusa per i corrispettivi legati agli alloggi di **edilizia residenziale pubblica**;
4. Nulla viene disposto per quanto concerne le **locazioni commerciali** dove si continuerà ad applicare il divieto dell'uso del contante per importi superiori a € 999,99;
5. I pagamenti dei canoni locativi dovranno avvenire con modalità che ne consentano la **tracciabilità**: assegni, carte di credito, bonifici e altre modalità tracciabili;
6. In caso di **violazione della normativa** in esame la sanzione prevista va dall'1% al 40% dell'importo trasferito (art. 58, D. lgs.231/2007).

La norma in esame non opera alcuna distinzione in relazione alla **residenza o cittadinanza** dei locatari. In materia di antiriciclaggio va ricordato che il

limite relativo all'uso del contante per i soggetti non residenti è pari a € 15.000 (art. 3, D.L. 16/2012) e opera limitatamente agli acquisti di beni e servizi da operatori commerciali al dettaglio o agenzie di viaggio. È evidente che la norma appena richiamata risulta non applicabile nel caso di regolazione degli affitti, obbligando così i locatari non residenti a non poter più accettare pagamenti in contanti.

Nella parte finale viene introdotta una **sanzione indiretta** in quanto il comma appena entrato in vigore ritiene rilevante il pagamento tracciabile anche in relazione all'asseverazione dei patti contrattuali correlati all'ottenimento di agevolazioni fiscali in capo sia al proprietario che al conduttore.

In altri termini, la norma in esame potrebbe avere **effetti** anche per quanto concerne:

1. la possibilità di godere delle **detrazioni per canoni di locazione** di cui all'art. 16 del TUIR obbligando i conduttori a procedere al pagamento del canone con modalità tracciabile;
2. l'attestazione relativa all'**ISEE**, in quanto si potrà indicare l'immobile condotto in locazione solo se i versamenti saranno stati effettuati con mezzi tracciabili.

In ragione della scarsa chiarezza della norma e in relazione agli effetti che ne potrebbero derivare è auspicabile un **intervento in via interpretativa**, anche con riguardo ai controlli da effettuare da parte dei professionisti in sede di dichiarazione dei redditi e di rilascio dell'ISEE.

Altra norma che interessa il mercato delle locazioni, contenuta nel decreto stabilità, riguarda il riconoscimento ai Comuni di una funzione di monitoraggio del settore, anche attraverso la consultazione del **registro dell'anagrafe condominiale**, in cui sono annotati i dati relativi ai proprietari e inquilini.

Mentre risulta evidente e dichiarato l'obiettivo della norma che è quello di contrastare i fenomeni evasivi nel comparto delle locazioni immobiliari, non è chiaro con quali specifici poteri e con quali modalità il Comune consulterà il registro dell'anagrafe condominiale, che si presenta come strumento indispensabile per conseguire tale obiettivo. La norma in esame infatti, non va al di là di una generica possibilità di consultazione da parte dei Comuni, e stando così le cose sarà facile prevedere una sostanziale inapplicabilità della norma stessa.

***Studio Mazio & Partners***  
***Consulenza di direzione aziendale***

80122 Napoli – Via A. D'Isernia, 59 – tel 081 19363946 – 081 6583639 – Fax 081 2452252

[www.studiomazio.com](http://www.studiomazio.com)

[info.segreteria@studiomazio.com](mailto:info.segreteria@studiomazio.com)