

# Errata od omessa compilazione del quadro RB in presenza di contratti di affitto

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 5 Settembre 2022

In merito alla **cedolare secca sugli affitti** facciamo chiarezza su alcuni possibili dubbi in tema di **sanzioni** in caso di **omessa o errata compilazione** del **quadro RB** della dichiarazione dei redditi.

## Contratti di locazione: sanzioni per errata o omessa compilazione del quadro RB

In caso di dichiarazione infedele, come ad esempio nel caso in cui nella dichiarazione venga indicato un reddito inferiore a quello corretto, si applica la sanzione che va dal 90% al 180% della maggior imposta dovuta o della differenza del credito utilizzato. Tale regola generale subisce una eccezione, in peggio, nel caso in cui il reddito omesso – o parzialmente dichiarato – sia quello derivante dall'affitto di immobili, se ed in quanto per la sua tassazione si sia scelta la c.d. cedolare secca.

In tal caso, infatti, si applicano in misura raddoppiata le sanzioni previste per l'omessa dichiarazione o l'infedele.



## Omessa indicazione del canone di locazione e infedele dichiarazione

In particolare, in caso di **omessa indicazione del canone di locazione** (assoggettato a cedolare secca), la sanzione andrà dal 240% al 480% dell'imposta con un minimo di 500 euro, mentre nel caso di

[infedele dichiarazione](#) dello stesso reddito di locazione, la sanzione andrà dal 180% al 360% dell'imposta.

Questo il quadro generale, al quale riteniamo utile far seguire alcune considerazioni che possono evitare l'insorgere di problemi.

Una prima riguarda il caso in cui il locatore abbia **omesso non solo di dichiarare il canone, ma anche di registrare il contratto**.

In tal caso, infatti, non è possibile sapere se egli avrebbe optato per la cedolare qualora avesse registrato il contratto, ragion per cui si può affermare che in questa fattispecie la sanzione raddoppiata può configurarsi solo se il locatore decida di ravvedere le infrazioni, optando per la cedolare secca in sede di registrazione (tardiva) del contratto.

In tal caso, tra l'altro, si ha una strana situazione: la dichiarazione sarà considerata infedele dal punto di vista sostanziale, ma omessa dal punto di vista sanzionatorio.

Ciò in quanto essa, pur priva del reddito da locazione, risulta regolarmente presentata (e quindi non si può parlare di omessa), ma la sanzione sarà la stessa prevista per la dichiarazione omessa (come visto all'inizio del presente contributo).

### **Termini di accertamento**

Da questa considerazione ne discendono altre due: i termini di accertamento sono quelli previsti per l'infedele e non per l'[omessa dichiarazione](#), pertanto:

- l'azione accertativa del Fisco decadrà il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione, e non il settimo;
- il ravvedimento operoso potrà avvenire ben oltre i 90 giorni (termine come noto previsto solo per il caso di dichiarazione omessa).

### **Un'ultima considerazione sulla sanzione raddoppiata**

Avendo la sanzione raddoppiata, come presupposto, la omessa o infedele dichiarazione del canone, non potrà applicarsi alcun raddoppio se il locatore, che abbia optato per la cedolare secca, abbia per errore applicato l'aliquota del 10% e non l'aliquota del 21%.

Non si tratta, infatti, di un'infedeltà nella dichiarazione del canone, ma di un semplice errore di aliquota.

Infine, un auspicio.

Laddove l'Agenzia delle Entrate disconoscesse il regime fiscale agevolato della cedolare secca, non si potrà applicare il raddoppio delle sanzioni, il cui presupposto è proprio l'assoggettamento del canone al regime agevolato.

*NdR: Sul tema potrebbe interessarti anche...[Cedolare secca: opzione anche dopo la registrazione del contratto di locazione](#)*

*A cura di Danilo Sciuto*

Lunedì 5 settembre 2022