

# Cedolare secca e raccomandata, cedolare secca e più comproprietari, spesometro e servizi di telefonia, spesometro e finanziamenti, deduzione sponsorizzazione sportiva

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 13 Settembre 2011

le utilissime e praticissime risposte ai quesiti del dott. Antonio Gigliotti

## QUESITO N. 1: Cedolare secca raccomandata

In merito alle locazioni estive di immobili, nella spedizione dei contratti con durata che varia dai quindici ai due o tre mesi, è obbligatorio comunque fare la raccomandata? **RISPOSTA**

Secondo l'articolo 3, ultimo comma del decreto n. 23/11 che ha introdotto il regime della cedolare secca, l'opzione per la cedolare secca sugli affitti abitativi non ha effetto se di essa non è stata data preventiva comunicazione all'inquilino. Si tratta di una previsione qualificata espressamente come inderogabile, per cui il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario). La comunicazione va effettuata con raccomandata, anche semplice, e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione,



anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. L'Agenzia esclude la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. La comunicazione all'inquilino, che va effettuata prima di esercitare l'opzione al Fisco, assolve a diverse finalità. In primo luogo, con la comunicazione si informa l'inquilino che il locatore sta per optare per la cedolare secca. In tal senso, la comunicazione preventiva all'inquilino, da un lato lo tutela dal rischio di dover accettare controvoiglia una clausola contraria imposta dal proprietario, dall'altro, lo informa che non sarà più dovuta

l'imposta di registro a suo carico. In secondo luogo, con la comunicazione all'inquilino, il locatore si impegna a rinunciare agli aggiornamenti del canone, di qualsiasi tipo. La legge richiede l'invio della raccomandata a pena di inammissibilità al regime della cedolare secca. Si tratta di una previsione che non fa riferimenti specifici, per cui, si presume che l'invio sia sempre necessario, anche per contratti stagionali e le locazioni turistiche che hanno natura transitoria. L'unica soluzione ammissibile che consentirebbe l'esonero dell'invio della raccomandata sarebbe quella di inserire nel contratto un articolo specifico contenente la rinuncia del locatore a qualsiasi adeguamento possibile. La stessa Agenzia delle Entrate, infatti, con la circolare 26/E ha previsto che "per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone di cui al paragrafo 2.3 si ritiene che non sia necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione".

### ***QUESITO N. 2: Cedolare secca più proprietari***

Nel caso in cui il contratto di locazione sia a nome di uno solo dei proprietari, il canone di locazione nel quadro dei fabbricati viene ripartito in base alla quota di possesso: in questo caso come deve essere gestita l'opzione della cedolare secca se è conveniente anche per il proprietario che non ha sottoscritto il contratto? E' possibile procedere? **RISPOSTA** I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale di godimento. Nei casi di non titolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto. Chi figura nel contratto o percepisce materialmente il canone è irrilevante. In merito alla possibilità di stipula del contratto da parte di un solo dei comproprietari, si ricorda che la Cassazione Civile, nella sentenza n. 9113 del 29/8/95, afferma che sugli immobili oggetto di comunione concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari, in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri. Ne consegue che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione avente a oggetto l'immobile in comunione e che un condomino diverso da quello che ha assunto la veste di locatore è legittimato ad agire per il rilascio del bene stesso (senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini), purché non risulti l'espressa e insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, la quale fa venire meno il presunto consenso della maggioranza. A riguardo si ricorda anche che per l'art. 1108 del c.c. è necessario il consenso di tutti i partecipanti per le locazioni di durata superiore a nove anni. Si profilerà, quindi, la seguente situazione:

- dal punto di vista contrattuale, ai fini della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, uno solo dei proprietari potrebbe avere facoltà di stipulare il contratto di locazione in qualità di unico locatore;

- dal punto di vista fiscale, il reddito derivante dalla locazione dovrà, verosimilmente, confluire nelle dichiarazioni dei redditi di tutti i proprietari, in quota parte in relazione alla proprietà (art. 26 del TUIR “I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà...”).

Premesso ciò, per quel che concerne l'opzione per il regime della cedolare secca, poiché è previsto che per gli immobili abitativi locati posseduti *pro quota* l'opzione per il regime della *cedolare secca* può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, il regime della *cedolare secca* può, quindi, essere applicato anche per i redditi dei comproprietari non intestatari del contratto di locazione. In questo caso sarebbe opportuno che il comproprietario non intestatario del contratto provvedesse comunque ad inviare la comunicazione, mezzo raccomandata, al conduttore palesando la sua volontà ad aderire al regime della cedolare secca, prima di esprimere l'opzione al fisco. Per quanto concerne la modalità di opzione fisco, invece, bisognerà considerare che le modalità di opzione variano sulla base del seguente spartiacque temporale:

- contratti scaduti, registrati o risolti entro il 7 aprile 2011;
- contratti scaduti, registrati o risolti a partire dal 7 aprile 2011.

Se il contratto è scaduto, registrato o risolto entro il 7 aprile 2011, l'opzione per la cedolare verrà espressa in sede di dichiarazione dei redditi nel 2012 per il periodo di imposta 2011. Se, invece, il 7 aprile 2011 il contratto è in corso e dopo viene risolto, è stato già risolto, ma non sono ancora trascorsi i 30 giorni per il pagamento dell'imposta di registro o deve essere ancora stipulato (nuovi contratti), l'opzione si esprimerà tramite il modello 69 o, se ricorrono i presupposti, attraverso il mod. SIRIA. In ogni caso, se dovuto, chi esprime l'opzione per la cedolare secca dovrà pagare il relativo acconto

### ***QUESITO N. 3: Spesometro e contratti di telefonia***

È necessario effettuare la comunicazione in caso di contratto di somministrazione di energia elettrica la cui la somma annuale delle singole fatture riferite ad un unico contratto superino la soglia dello spesometro? **RISPOSTA** Formano oggetto di comunicazione (e obbligano, pertanto, il soggetto passivo all'effettiva trasmissione dei relativi dati) tutte le operazioni rilevanti ai fini Iva, siano esse cessioni di beni o prestazioni di servizi (rese o ricevute) che superano la soglia limite di 3.000 € (al netto di Iva) per le operazioni con obbligo di fatturazione e 3.600 (Iva compresa) per le altre operazioni. Le soglie di rilevanza di cui sopra vanno intese con riferimento al complesso delle somme domandate alla controparte in forza di un contratto che possa essere visto come unitario. Infatti l'art. 2.2 del Prov. Agenzia delle Entrate 22.12.2010 prevede che “*per i contratti di appalto, di fornitura, di somministrazione e gli altri contratti da cui derivano corrispettivi periodici, l'operazione è da comunicare qualora i corrispettivi dovuti in un anno solare siano complessivamente di importo pari o superiore a euro tremila*”.

Tuttavia, per l'energia elettrica la comunicazione non è dovuta in quanto tale rapporto è già oggetto di segnalazione all'anagrafe tributaria.

#### ***QUESITO N. 4: Spesometro e finanziamento***

Un contribuente ha acquistato elettrodomestici per 4.000 €. Per effettuare l'acquisto è stato contratto un finanziamento le cui rate verranno pagate a partire dal 1° gennaio 2012. Si chiede se anche per tale acquisto vige l'obbligo di identificazione dell'acquirente e comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

**RISPOSTA** L'art. 21, DL n. 78/2010, al fine di contrastare l'evasione fiscale e le frodi in materia di IVA, ha introdotto l'obbligo di comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate le operazioni rilevanti ai fini IVA di importo pari o superiore a € 3.600 documentate da scontrino o ricevuta fiscale. A tal fine il committente/acquirente deve fornire al cedente/prestatore il proprio codice fiscale. In merito, l'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 24/E/2011 ha chiarito che salvo il caso di pagamento del corrispettivo tramite carte di credito, di debito, o prepagate l'acquisizione del codice fiscale dell'acquirente/committente privato (non soggetto passivo IVA) è sempre necessario. Al fine di determinare il superamento o meno del limite soglia, in presenza di:

- contratti dai quali derivano pagamenti periodici (appalto, fornitura, somministrazione, locazione, noleggio, ecc.) va fatto riferimento ai corrispettivi relativi ad un intero anno solare;
- contratti tra loro collegati, va fatto riferimento al corrispettivo relativo all'intera operazione nel suo complesso.

Al contrario al fine di determinare il superamento della soglia il finanziamento risulta irrilevante in quanto il limite di 3.600 € deve essere individuato quale corrispettivo da corrispondere al venditore indipendentemente dal momento in cui verrà poi rimborsato il finanziamento. Per il contribuente indicato nel quesito sarà quindi necessario acquisire il codice fiscale.

#### ***QUESITO N. 5: Deduzione sponsor sportivo***

Una Srl di intermediazione creditizia effettua sponsorizzazioni sportive in ambito dilettantistico per 10 mila euro. La società chiude sempre il bilancio in utile anche ante deduzione delle spese di sponsorizzazione. Può la società dedurre integralmente le spese di sponsorizzazione? **RISPOSTA** L'articolo 90 comma 8 della legge del 27 dicembre 2002 n. 289 prevede che i corrispettivi erogati a favore di associazioni o società sportive dilettantistiche costituiscono, per il soggetto erogante, spese di pubblicità fino ad un importo annuo non superiore a 200 mila euro. Tali spese sono integralmente deducibili dal reddito d'impresa ai sensi dell'art. 108 comma 2 primo periodo del TUIR. Eventuali erogazioni di ammontare superiore sono comunque deducibili dall'impresa che li eroga, a condizione

che sussistano i requisiti stabiliti per fruire dell'agevolazione. Sull'argomento è intervenuta la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 23 giugno 2010 n. 57/E, secondo la quale il tetto di 200mila euro annui, entro il quale le somme versate a favore di società e associazioni sportive dilettantistiche costituiscono per presunzione assoluta spese di pubblicità e sono di conseguenza interamente deducibili dal reddito d'impresa, non esclude che corrispettivi superiori a tale soglia fruiscono anch'essi dello stesso trattamento. In quest'ultima ipotesi, tuttavia, le somme corrisposte devono essere erogate a fronte di contratti che presentino tutti i requisiti formali e sostanziali di un rapporto di sponsorizzazione. In definitiva non vige la presunzione assoluta della natura dei corrispettivi. Le somme eccedenti tale soglia (200 mila euro) saranno ugualmente deducibili a condizione, però, che la natura del contratto abbia i requisiti formali e sostanziali che caratterizzano un rapporto di sponsorizzazione o di altra prestazione pubblicitaria. Per la deducibilità di tali spese dal reddito d'impresa, devono sussistere anche i requisiti prescritti dall'articolo 109 del Tuir (*competenza, certezza, determinabilità, inerenza*). In riferimento alla posizione fiscale dell'associazione sportiva dilettantistica che riceve le somme, questa, se nell'anno ha conseguito dall'esercizio di attività commerciali proventi non superiori a 250mila euro, può optare per il regime di favore (legge 398/1991), che prevede agevolazioni ai fini delle imposte sui redditi e dell'Iva e negli adempimenti contabili. Nel caso in cui la società sportiva abbia esercitato tale opzione, le somme percepite dai contratti di sponsorizzazione concorreranno a determinare la soglia dei 250mila euro, il superamento della quale comporta, per l'ente sportivo, la decadenza dai benefici fiscali, con conseguente applicazione del regime ordinario per entrambe le imposte. 13 settembre 2011 Antonio Gigliotti