



# Antiriciclaggio

*Soluzioni, interpretazioni ed approfondimenti di quesiti in materia di adempimenti antiriciclaggio dei professionisti.*

A cura di Vito Dulcamare e Massimiliano De Bonis

Quesito n.11  
del 15/01/2014

**Quesito  
n.11**

**A seguito della recentissima introduzione del divieto di effettuare in contanti i pagamenti relativi ai canoni di locazione abitative, qual è la sanzione applicabile in caso di inottemperanza?**



L'art. 1, comma 50, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) ha introdotto, a partire dal 1° gennaio 2014, l'obbligo di effettuare con forme e modalità tracciabili, che escludono cioè i contanti, i pagamenti relativi ai canoni di locazione di unità abitative.

In particolare, la norma dispone esattamente quanto segue :

**Art. 1, comma 50 - Legge 147 / 2013**

All'articolo 12 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

«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».

**Ambito di applicazione**

L'obbligo riguarda i canoni di locazione di unità abitative, con esclusioni delle locazioni commerciali (negozi, laboratori artigiani, ecc.), senza peraltro specificare cosa debba intendersi per "unità abitative".

Al riguardo, due possono essere le possibili interpretazione, tenuto conto che – indipendentemente dalla destinazione urbanistica - lo scenario immobiliare nazionale vede verificarsi frequentemente due differenti situazioni:

-  unità immobiliari concesse in locazione ad uso abitativo, indipendentemente dalla categoria catastale (è il caso, ad esempio, di locali alla strada accatastati in categoria C/2 e utilizzati come abitazione);
-  le unità immobiliari accatastate nelle categorie da A/1 a A/9, indipendentemente dall'utilizzo abitativo o meno (è il caso, ad esempio, di immobili abitativi locati come uffici).

Delle due predette situazioni, è del tutto fondato ritenere che la norma riguardi esclusivamente la prima delle fattispecie indicate nel senso che intende contrastare il fenomeno degli affitti in nero che pare verificarsi molto più frequentemente per le locazioni abitative e non anche per le locazioni ad uso commerciale, industriale, ecc., le quali, costituendo costi deducibili nella determinazione del reddito dei locatari, comportano (o dovrebbero comportare) una maggiore "fedeltà" fiscale.

Pertanto, il preciso riferimento ai canoni di locazione di unità abitative, senza alcuna specificazione e con espressa esclusione solo di quelli per i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, consente di attrarre nel nuovo obbligo, purché relative a unità abitative (nel senso sopra specificato), anche le locazioni transitorie, quelle stipulate con studenti, e le locazioni turistiche, ancorché di durata inferiore ai 30 giorni.

Relativamente alle locazioni di garage, box auto, posti auto, cantine e simili, si ritiene che l'obbligo di tracciabilità riguarda anche queste unità immobiliari quando le stesse sono locate come pertinenze di abitazioni.

Il riferimento al canone di locazione di unità abitative consente di escludere dall'obbligo di tracciabilità i rimborsi delle imposte di registro e di bollo effettuati per la registrazione dei contratti e i relativi rinnovi.

Allo stesso modo, si ritiene che siano esclusi dall'obbligo anche il rimborso delle spese condominiali, quando tali spese non sono comprese nel canone di locazione.

### **Ambito temporale**

Poiché la norma è entrata in vigore il 1° gennaio 2014, senza alcuna altra specificazione, si ritiene che la stessa sia applicabile a tutti i pagamenti effettuati a decorrere da tale data, indipendentemente dal fatto che tali pagamenti possano riguardare canoni locativi di periodi anteriori alla predetta data, come ad esempio possono essere canoni arretrati.

### **Forme e modalità tracciabili**

La norma richiede il pagamento con forme e modalità che escludano l'uso del contante per il pagamento delle locazioni abitative.

Poiché non sono previste limitazioni soggettive, l'obbligo deve essere adempiuto da tutti i soggetti coinvolti nell'operazione (locatori e inquilini), indipendentemente dalla forma giuridica (ad esempio: società immobiliare che incassa una canone abitativo) e da ogni altro elemento.

Tutto ciò potrà creare non pochi inconvenienti e costi nei casi di locazioni di minimo importo e nei casi di locatori e inquilini privi di conto corrente, come in Italia sono molti soggetti anziani.

In ogni caso, le modalità che assicurano la tracciabilità dell'operazione possono consistere nel bonifico bancario, bonifico postale, assegno circolare, assegno bancario, vaglia postale, carta di credito o bancomat.

Ove il pagamento avvenga tramite assegni, questi devono recare necessariamente la clausola di non trasferibilità in quanto solo questa assicura la tracciabilità del pagamento.

### **Importo**

La norma impone l'obbligo della tracciabilità senza subordinarlo ad un importo minimo.

Conseguentemente, un canone abitativo di 50 euro dovrà essere necessariamente tracciato, mentre un canone commerciale di 900 euro, comunque inferiore al limite antiriciclaggio di 1.000 euro, potrà continuare ad essere pagato in contanti.

La situazione dal 1° gennaio 2014 risulta, quindi, essere la seguente:



### **Sanzione**

Null'altro la norma prevede e, soprattutto, non individua alcun sistema sanzionatorio per i casi di inadempimento.

Per verificare, però, se l'inadempimento a tale obbligo comporti o meno l'applicazione di una qualche sanzione, è necessario procedere ad una ricostruzione della disciplina, così come richiamata nel predetto comma 50.

### **La ricostruzione del nuovo obbligo**

La norma richiamata e integrata deve, quindi leggersi nel seguente modo:

#### **Art. 12 – Decreto Legge 201/2011**

##### **Riduzione del limite per la tracciabilità dei pagamenti a 1.000 euro e contrasto all'uso del contante**

1. Le limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore, di cui all'articolo 49, commi 1, 5, 8, 12 e 13, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, sono adeguate all'importo di euro mille: conseguentemente, nel comma 13 del predetto articolo 49, le parole: "30 settembre 2011" sono sostituite dalle seguenti: "31 marzo 2012". Non costituisce infrazione la violazione delle disposizioni previste dall'articolo 49, commi 1, 5, 8, 12 e 13, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, commessa nel periodo dal 6 dicembre 2011 al 31 gennaio 2012 e riferita alle limitazioni di importo introdotte dal presente 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.

....

Se questa, dunque, è la norma nella sua interezza, pare evidente che il pagamento in contanti di canoni di locazione di unità abitative non è colpita da alcuna sanzione in quanto, attualmente, le sanzioni per la violazione dell'uso del contante riguardano solo le violazioni agli obblighi indicati del citato decreto legislativo n. 231/2007.

Infatti, ove si abbia riguardo al vigente sistema sanzionatorio in materia di utilizzo del contante, come rappresentato dall'art. 58 del predetto decreto legislativo n. 231/2007:

**Art. 58 - D.Lgs. 231/2007****Violazioni del Titolo III**

1. Fatta salva l'efficacia degli atti, alle violazioni delle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1, 1-bis, 5, 6 e 7, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito.

2. La violazione della prescrizione di cui all'articolo 49, comma 12, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria dal 30 al 40 per cento del saldo del libretto al portatore.

3. La violazione della prescrizione contenuta nell'articolo 49, commi 13 e 14, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria dal 30 al 40 per cento del saldo del libretto al portatore.

...

7-bis. Per le violazioni previste dai commi 1, 1-bis, 2, 3, 5, 6 e 7, la sanzione amministrativa pecuniaria non può comunque essere inferiore nel minimo all'importo di tremila euro. Per le violazioni di cui al comma 1 che riguardano importi superiori a cinquantamila euro la sanzione minima è aumentata di cinque volte. Per le violazioni di cui ai commi 2 e 3 che riguardano importi superiori a cinquantamila euro le sanzioni minima e massima sono aumentate del cinquanta per cento. Per le violazioni di cui al comma 3 che riguardano libretti al portatore con saldo inferiore a 3.000 euro la sanzione è pari al saldo del libretto stesso.

Come pare evidente, al momento, le sanzioni in materia di utilizzo del contante colpiscono solo gli inadempimenti agli obblighi del decreto legislativo n. 231/2007, con la conseguenza che la mancata tracciabilità nel pagamento dei canoni di locazione di unità abitative, non essendo prevista nel citato decreto né ad essa collegata, risulta priva di una sanzione propria.

Tutto ciò pare essere sorto a causa di una infelice tecnica legislativa che, da una parte, ha introdotto l'obbligo della tracciabilità come deroga al limite generale previsto dalla disciplina antiriciclaggio e, d'altra parte, non ha legato tale deroga ad alcuna sanzione specifica, ritenendo, ma erroneamente, che il collegamento con il limite generale dell'antiriciclaggio, comportasse anche l'automatica applicazione delle sanzioni connesse al mancato rispetto di tale limite.

In realtà, la ricostruzione dell'art. 12 del decreto legge n. 201/2011, come operata dal comma 50 della legge di stabilità 2014, non consente, al momento, alcuna applicazione automatica delle sanzioni per le violazioni all'uso del contante.

Analogamente, non essendo il nuovo obbligo previsto dal decreto n. 231/2007, deve ritenersi che, al momento, non sussiste alcun obbligo a carico dei destinatari della disciplina antiriciclaggio (ad esempio: commercialisti) di comunicare le violazioni (costatate per ragioni di servizio) al predetto obbligo.

**Sanzione che potrebbe essere applicata**

E' naturale attendersi, quindi, una modifica legislativa che effettui la correlazione tra l'inadempimento del nuovo obbligo di tracciabilità e le vigenti sanzioni in materia di violazioni all'uso del contante.

Ove tale modifica dovesse intervenire, la sanzione applicabile risulterebbe essere quella, prevista dall'art. 58, comma 1, del decreto legislativo n. 231/2007, a carico di entrambi i soggetti che intervengono nell'operazione, della sanzione amministrativa pecuniaria dall'1% al 40% dell'importo trasferito, con un minimo, previsto dal comma 7-bis dello stesso articolo, di 3.000 euro.

Il che renderebbe opportuno il ricorso all'istituto dell'oblazione che consente la definizione della violazione mediante il pagamento del doppio del minimo entro 60 giorni dalla constatazione della violazione

La previsione della predetta sanzione renderebbe, quindi, anche obbligatoria la comunicazione della violazione da parte dei destinatari della disciplina antiriciclaggio.

## Conclusioni

**Allo stato, in attesa del necessario coordinamento normativo:**

- Non sussiste alcuna ipotesi sanzionatoria per l'inottemperanza al divieto di corrispondere importi in contanti (entro il limite di Euro 999,99) riferiti a canoni di locazione per unità immobiliari abitative;
- Non vi è obbligo di comunicazione della violazione da parte dei soggetti destinatari della normativa antiriciclaggio.

15 Gennaio 2014

Vito Dulcamare e Massimiliano De Bonis