



SETTORE

ANTIRICICLAGGIO

**“RIDIMENSIONATE” LE RESTRIZIONI PER IL
PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE**

RIFERIMENTI

- Art. 49, D.Lgs. n. 231/2007
- Art. 1, comma 50, Legge n. 147/2013
- Nota MEF 5.2.2014, n. 10492/DT

IN SINTESI

Recentemente il MEF, in risposta ad una specifica richiesta di chiarimenti da parte dell’Agenzia delle Entrate circa l’applicazione degli obblighi in materia di pagamento dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo, ha precisato che è possibile pagare in contante il canone per una somma inferiore ad € 1.000, senza l’applicazione di sanzioni.

Tuttavia, fermo restando il predetto limite, al fine di “conservare traccia delle transazioni in contante” tra conduttore e locatore è necessario disporre di una prova documentale, che può essere rappresentata da una “semplice” ricevuta.

Non risulta quindi obbligatorio il ricorso a strumenti tracciabili per i pagamenti di canoni di locazione fino ad € 999,99.

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDE OPERATIVE fisco



Come noto, **a decorrere dal 6.12.2011**, l'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 231/2007 dispone che non è possibile effettuare pagamenti **tra soggetti diversi** in un'unica soluzione in contante di importo **pari o superiore a € 1.000**.

Tali trasferimenti vanno **eseguiti tramite intermediari abilitati** (banche, Poste, ecc.).

La limitazione, così come previsto dal citato art. 49, riguarda **complessivamente** il valore oggetto di trasferimento e l'applicazione anche alle c.d. **“operazioni frazionate”**, ossia a quei pagamenti inferiori al limite che **appaiono artificialmente frazionati**.

Il frazionamento in **più importi inferiori al limite** è ammesso qualora sia previsto dalla **prassi commerciale** o da **accordi contrattuali**. Una particolare attenzione va posta con riferimento al pagamento di utili / dividendi nelle società ovvero per i pagamenti degli stipendi a rate (Informativa SEAC 19.11.2013, n. 285).

Si rammenta che:

- alla violazione della limitazione in esame è applicabile la sanzione ex art. 58, D.Lgs. n. 231/2007, **dall'1% al 40% della somma trasferita**, con un minimo di € 3.000.

Il trasgressore può definire la violazione con l'istituto dell'oblazione ex art. 16, Legge n. 689/91 con il pagamento di una **somma in misura ridotta pari ad un terzo del massimo o, se più favorevole** e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, **pari al doppio del minimo**, entro 60 giorni dalla notifica della violazione;

- i soggetti interessati al rispetto degli obblighi antiriciclaggio (ad esempio, dottore commercialista, società di servizi in campo tributario) devono comunicare, **entro 30 giorni**, alla competente Ragioneria territoriale dello Stato (RTS) le **infrazioni circa l'uso del contante** delle quali hanno avuto cognizione.



Non è prevista l'oblazione a favore dei citati soggetti in caso di mancata comunicazione alla competente RTS.

LA TRACCIABILITÀ DEI PAGAMENTI DEI CANONI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Relativamente al divieto in esame l'art. 1, comma 50, Legge n. 147/2013 (Finanziaria 2014) ha previsto che:

*“In deroga a quanto stabilito dal comma 1 [art. 49], 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**”.*

Tale disposizione sembra(va) imporre l'**obbligo** di effettuare il **pagamento dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo**, a prescindere dal relativo ammontare, **con mezzi di pagamento diversi dal contante** (ad esempio, bonifico bancario, assegno) in grado di assicurare la relativa tracciabilità. In alcune situazioni il rispetto di tale obbligo avrebbe potuto **generare** una serie di **problemi operativi** (si pensi alla necessità in capo al locatore di disporre di un c/c).

L'obbligo non trova applicazione con riferimento ai canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per le locazioni di immobili strumentali.

I RECENTI CHIARIMENTI DEL MEF

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha interpellato il MEF al fine di ottenere “delucidazioni” in merito alla disposizione sopra riportata.

Con la Nota 5.2.2014, n. 10492/DT il MEF ha preliminarmente evidenziato che per l'irrogazione della specifica sanzione prevista dal D.Lgs. n. 231/2007 per le violazioni all'uso del contante (dall'1% al 40% della somma trasferita, con un minimo di € 3.000) "rileva" il limite di € 1.000.

Sul punto il MEF specifica che per la **finalità** di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo:

"... la citata norma ritiene «critiche» unicamente le movimentazioni di contante eccedenti la soglia fissata dalla legge e non intermedie da soggetti all'uopo autorizzati, quali che siano la causa o i motivi della transazione.

D'altra parte, la ratio sottesa a norme del tenore di quella testé citata è da rinvenirsi nella necessità di arginare fenomeni di impiego, occultamento o immissione nel sistema economico di risorse di provenienza illecita, controbilanciando, con strumenti che garantiscano la tracciabilità della transazione, il rischio insito nella velocità di circolazione del contante - e di altri titoli di pagamento al portatore - e nella non riconducibilità del contante stesso all'inequivoca titolarità di un soggetto determinato".

Fermo restando il rispetto del limite di € 1.000, secondo il MEF:

*"... la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante ... può ritenersi soddisfatta fornendo una **prova documentale**, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad **attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione ...**".*

Considerato che in caso di pagamento in contante del canone di locazione per una somma inferiore ad € 1.000 non è prevista l'applicazione di alcuna sanzione, la finalità di "conservare traccia" delle movimentazioni (in contante) tra conduttore e locatore può essere quindi soddisfatta tramite una "**semplice**" ricevuta dell'avvenuto pagamento del canone di locazione.

Da quanto sopra si può desumere che l'ipotizzato obbligo di tracciabilità del pagamento del canone è stato "ridimensionato" dal MEF. Quindi in presenza di un canone di locazione ad uso abitativo pagato per contante per un importo **fino ad € 999,99** il locatore, rilasciando una specifica ricevuta, "soddisfa" l'obbligo di tracciabilità dei pagamenti in esame.

Tale formalità è ritenuta sufficiente:

*"... anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, **necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali** previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti".*

Per importi **pari o superiori a € 1.000** il locatore deve utilizzare obbligatoriamente strumenti di pagamento tracciabili (ad esempio, bonifico bancario, assegno).



■