



dr. F. J. Schönweger
dr. Gottfried Maas
dr. Markus Stocker
dr. Klaus Stocker
dr. H. W. Wickertsheim

Circolare informativa:

Il pagamento dei canoni di locazione immobili uso abitativo

Come noto, a decorrere dal 06.12.2011, non è possibile effettuare pagamenti tra soggetti diversi in un'unica soluzione in contante di importo pari o superiore a € 1.000 in quanto tali trasferimenti vanno eseguiti tramite intermediari abilitati (banche, poste, ecc.).

La limitazione 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 (pagamento di utili / dividendi nelle società, pagamenti degli stipendi a rate).

In caso di violazione della limitazione in esame è applicabile la sanzione dall'1% al 40% della somma trasferita, con un minimo di € 3.000.

È inoltre previsto l'obbligo per i soggetti interessati del rispetto degli obblighi antiriciclaggio (ad esempio, dottore commercialista, società di servizi in campo tributario) di comunicare, alla competente Ragioneria territoriale dello Stato (RTS) le infrazioni circa l'uso del contante delle quali hanno avuto cognizione.

TRACCIABILITA` DEI PAGAMENTI DEI CANONI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Relativamente al divieto in esame l'art. 1, comma 50, Finanziaria 2014 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).

La questione è stata oggetto di uno specifico intervento da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nell'ambito del quale è stato specificato quanto segue:

- 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 in quanto soglia "critica" in relazione alla finalità di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo.

Di conseguenza, per i canoni di locazione per importi pari o superiori a € 1.000 il locatore deve utilizzare obbligatoriamente strumenti di pagamento tracciabili (ad esempio, bonifico bancario, assegno);

- per i canoni di locazione pagati in contante purché di importo inferiore a € 1.000, non è prevista l'applicazione di alcuna sanzione.

Il ventilato obbligo di pagare le predette somme soltanto con mezzi tracciabili è stato "ridimensionato", in quanto, la finalità di "conservare traccia" delle movimentazioni (in contante) tra conduttore e locatore può essere soddisfatta secondo il MEF tramite una "semplice" ricevuta dell'avvenuto pagamento del canone di locazione.

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".

cordiali saluti

Bosin & Maas & Stocker

Merano, marzo 2014