

[392]

LA SANZIONE COLPISCE PROPRIETARI E INQUILINI

■ In relazione all'obbligo di pagamento degli affitti con bonifico o assegno, chi incorre in sanzioni nel caso di pagamento in contanti? Il locatore o il conduttore o (entrambi)?

Sandro Panetta – GAVIGNANO

In base ad una lettura della norma di tipo letterale sembrerebbe che le sanzioni siano irrogabili esclusivamente nei confronti del soggetto che effettua il pagamento. Infatti, la norma prevede che «i pagamenti riguardanti canoni di locazione ..., sono corrisposti».

Tuttavia, se si considera che la novità è stata inclusa, con l'aggiunta di uno specifico comma, nell'articolo 12 del decreto legge n. 201/2011, avente ad oggetto la riduzione del limite di 1.000 euro previsto dalla normativa in tema di antiriciclaggio (articolo 49 del Dlgs n. 231/2007), si arriva ad una conclusione opposta. Sembra applicabile la stessa sanzione irrogabile nei confronti dei soggetti che violano l'articolo 49 del Dlgs 231/2007, per un importo variabile compreso tra l'1 ed il 40 per cento della somma pagata in contanti. La predetta penalità è irrogabile sia nei confronti del soggetto che effettua il pagamento, sia nei confronti del soggetto che riceve la somma di denaro.

[393]

È VALIDO IL PAGAMENTO A UNO SOLO DEI TITOLARI

■ Nel caso di due comproprietari (madre e figlio) di una unità abitativa locata, visti gli obblighi di esecuzione dei pagamenti dei canoni di locazione attraverso strumenti tracciabili, occorre chiedere che il conduttore esegua tanti bonifici quanti sono i comproprietari?

Oppure è ammesso il pagamento anche ad uno solo di essi, che si faccia carico di "girare" all'altro la quota di canone di pertinenza?

Quali conseguenze potrebbero esserci, dal punto di vista fiscale, in caso di mancato "giroconto" della quota di canone di locazione tra i comproprietari?

Laura Guerzoni – POGGIO RENATICO

La norma (comma 50, articolo 1 della legge di stabilità 2014) si limita a prevedere l'obbligo di tracciabilità indipendentemente dall'ammontare del canone di locazione pagato. Pertanto, anche se il conduttore effettua un solo bonifico in favore di uno

dei comproprietari il comportamento tenuto è corretto e conforma alla nuova disposizione. Dal punto di vista fiscale non si verifica alcuna conseguenza nell'ipotesi in cui uno dei comproprietari non giroconti agli altri soggetti la quota di loro spettanza. Rimane in ogni caso fermo l'obbligo a carico di ciascun comproprietario di dichiarare la quota del canone di sua competenza anche se non effettivamente incassata (nell'ipotesi di mancato giroconto).

[394]

SI POSSONO UTILIZZARE ANCHE LE CARTE RICARICABILI

■ Il comma 50 dell'articolo 1 della legge di stabilità 2014 impone il pagamento degli affitti utilizzando strumenti che consentano la tracciabilità. Tuttavia, non tutti hanno un conto corrente e quindi la possibilità di usare bancomat, bonifici ed assegni. In tali casi, è possibile utilizzare le carte di credito ricaricabili come postepay o conti virtuali quali paypal?

Leo Lao – ROMA

La soluzione individuata dal lettore è corretta. I mezzi di pagamento indicati sono in grado di assicurare la tracciabilità. L'articolo 50 non indica specificamente un mezzo di pagamento. La norma esclude espressamente l'uso del contante, quindi sia le carte ricaricabili, sia i conti correnti virtuali sono idonei allo scopo.

[395]

SUL DEPOSITO CAUZIONALE LE NORME ANTIRICICLAGGIO

■ In riferimento all'articolo 1, comma 50, della legge di stabilità, vorrei sapere se il divieto del contante è solo per il canone di locazione o va altresì imputato anche alla caparra e al deposito cauzionale; non è infatti fatto esplicito riferimento a ciò.

G.P. – BARI

La disposizione, come indicato dal lettore, si riferisce espressamente ai canoni di locazione. Si ritiene, quindi, che l'obbligo in rassegna non abbia per oggetto somme corrisposte ad altro titolo (caparra o deposito cauzionale). Rimane fermo, però, l'obbligo di osservare le disposizioni in materia di antiriciclaggio. Pertanto, non è possibile corrispondere in contanti, a qualsiasi titolo (anche come caparra o deposito cauzionale), somme di importo pari o superiore a 1.000 euro (articolo 49 del Dlgs n. 231/2007).

A cura di **Nicola Forte**