

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 03/A/140107 - **Rev. 1-140214**

San Fior, 07/01/2014

Ai gentili **Cienti**

Loro sedi

Oggetto: **PAGAMENTO DEI CANONI DELLE LOCAZIONI ABITATIVE CON MEZZI TRACCIABILI.**

§ 1. LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEL DENARO CONTANTE: DISCIPLINA PREVIGENTE ALLA L. 147/2013 (LEGGE STABILITA' 2014) PER LA GENERALITA' DELLE TRANSAZIONI

L'art. 49, primo comma, del D.Lgs. 21-11-2007 n. 231, stabilisce che **"è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille. Il trasferimento è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono artificiosamente frazionati. Il trasferimento può tuttavia essere eseguito per il tramite di banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, ..."**.

L'art. 58, primo comma dello stesso decreto, nel testo modificato dal D.Lgs. 19 settembre 2012, n. 169, prevede che **"alle violazioni delle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito"**.

Il successivo comma 7-bis, dell'art. 58, stabilisce che la suddetta sanzione amministrativa pecuniaria (nonché quella per l'omessa denuncia di cui all'art. 51, primo comma) **non possa comunque essere inferiore nel minimo all'importo di tremila euro**; esso prevede, altresì, per le violazioni che riguardano importi superiori a cinquantamila euro, una sanzione minima aumentata di cinque volte.

Il primo comma dell'art. 51 decr. cit. stabilisce che **"i destinatari del presente decreto (Intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziaria, Professionisti, Revisori contabili, ecc...) che, in relazione ai loro compiti di servizio e nei limiti delle loro attribuzioni e attività, hanno notizia di infrazioni alle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1 ne riferiscono entro trenta giorni al Ministero dell'economia e delle finanze per la contestazione e gli altri adempimenti previsti dall'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689 e per la immediata comunicazione della infrazione anche alla Guardia di finanza la quale, ove ravvisi l'utilizzabilità di elementi ai fini dell'attività di accertamento, ne dà tempestiva comunicazione all'Agenzia delle entrate"**.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

I predetti soggetti (tra i quali i professionisti, i revisori contabili, i Caf, le associazioni di categoria, ecc...) **che non ottemperano al predetto obbligo di denuncia**, sono assoggettati dall'art. 58, comma 7, ad una autonoma sanzione amministrativa pecuniaria dal 3 per cento al 30 per cento dell'importo dell'operazione (con il minimo di euro 3000).



Riassumendo ed esemplificando:

- i soggetti che violano le disposizioni limitative dell'uso del **denaro contante** sono passibili di una sanzione **dall'1% al 40%** della somma pagata, con minimo di **euro 3000**;
- i professionisti (i Caf, le associazioni di categoria, ecc...) che, avendo constatato la violazione redigendo la dichiarazione dei redditi del locatore (oppure nelle sue scritture contabili), non la denuncino al MEF, sono passibili di una sanzione **dal 3% al 40%** della somma pagata, con minimo di euro **3000**.

L'art. 60, comma 2, secondo periodo del D.Lgs. n. 231/2007, consente per **le sole violazioni dell'art. 49, commi 1, 5 e 7**, il cui importo non sia superiore a 250.000 euro, l'applicazione della disposizione di cui all'art. 16 della L. 24-11-1981 n. 689 (cd. "**oblazione**"), la quale mitiga notevolmente l'impatto della sanzione.

L'**oblazione** non è, purtroppo, consentita agli Intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziaria, Professionisti, Revisori contabili, Caf, ecc..., i quali, violando la disposizione di cui all'art. 51 primo comma, omettano di effettuare la **denuncia**, entro trenta giorni, al Ministero dell'economia e delle finanze.

L'**oblazione** consiste nell'estinzione del procedimento sanzionatorio mediante **pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo** oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione.



Se si prescinde, per un istante, dalla previsione del comma 7-bis, dell'art. 58 D.Lgs. 21-11-2007 n. 231 (che stabilisce la sanzione minima di euro 3000), ipotizzando un illecito trasferimento in contanti di euro 2.000, il versamento dell'**oblazione** pari a 40 euro (corrispondente al 2%, cioè al doppio del minimo, il quale risulta palesemente più favorevole rispetto alla terza parte del massimo, ovvero ad euro 267), nel termine

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

di sessanta giorni dalla contestazione, estingue il procedimento sanzionatorio.

I dubbi in merito al coordinamento della disposizione che stabilisce la **sanzione minima di euro 3000** (comma 7-bis, dell'art. 58 D.Lgs. 21-11-2007 n. 231) con le disposizioni che regolano l'**oblazione** (art. 16 della L. 689/1981) sono stati in buona parte fugati dall'emanazione della circ. n. 2 del 16/01/2012 del MEF.

Al punto 2 di tale circolare, infatti, si precisa:

- alla lettera a)2, che la "nuova formulazione delle sanzioni ... non fa venire meno la possibilità di chiudere i procedimenti oblabilabili ... al 2% degli importi oggetto di infrazione";
- alla successiva lettera b), che "per le violazioni di cui ai commi 1, 5 e 7 dell'art. 49, qualora trattasi di transazioni di importo non superiore a 250.000 euro, **permane la possibilità di eseguire un pagamento in misura ridotta (cd. Oblazione) pari al 2% dell'importo trasferito...**".

Pertanto, sembrerebbe definitivamente acquisito che le nuove rilevanti sanzioni minime (euro 3000) **valgono solo per i soggetti che non si avvalgono dell'oblazione** (ovvero per i soggetti cui la stessa è preclusa).

Quindi, non potendo avvalersi dell'**oblazione**, il soggetto che abbia **omesso la denuncia** (professionista, revisore contabile, Caf, ecc...) è esposto ad una sanzione irragionevolmente e spropositatamente più elevata di quella comminata a chi ha commesso materialmente l'infrazione.

§ 2. PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE ABITATIVA DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 27/12/2013 N. 147 (LEGGE STABILITA' 2014)

L'art. 1, comma 50 della legge di stabilità 2014 ha introdotto il nuovo comma 1.1 nell'art. 12¹ del D.L. 6-12-2011 n. 201 (che ha abbassato il limite di utilizzo del denaro contante a euro 999,99 per la generalità delle

¹ Art. 12 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. (49)

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.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

transazioni), nel quale viene stabilito, tra l'altro, che **"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"**.

Pertanto, a partire dal primo gennaio 2014, **il denaro contante non può essere più utilizzato per effettuare il pagamento del canone di locazione delle unità abitative**, anche se ammontante ad importi inferiori a 1.000 euro, ma dovranno utilizzarsi strumenti che assicurano la "tracciabilità" quali, ad esempio:

- l'assegno bancario o circolare;
- il bonifico bancario.

In proposito, si rammenta che l'art. 49, primo comma, del D.Lgs. 21-11-2007 n. 231, ammette **"il trasferimento ... per il tramite di banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, questi ultimi quando prestano servizi di pagamento diversi da quelli di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), numero 6), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11²"**; pertanto, devono ritenersi leciti anche i pagamenti effettuati per il tramite dei servizi di pagamento predisposti dalle banche e da Poste Italiane (ad esempio: bollettino di c/c postale, riba, ecc...).

In conclusione: La particolare tecnica legislativa utilizzata (inserimento del nuovo comma 1.1, dopo il comma 1 dell'art. 12 del DL 201/2011) lascia intendere che **costituiscono violazioni all'articolo 49 primo comma del D.Lgs n. 231/2007, oltre ai pagamenti generici in contanti per somme pari o superiori a 1.000 euro, anche i pagamenti in contanti dei canoni delle locazioni abitative, indipendentemente dal rispettivo importo.**

Pertanto, **locatore e conduttore, che effettuino/accettino pagamenti in denaro contante del canone di una locazione abitativa (anche per importi inferiori a 1000 euro), sono entrambi coinvolti dalla disciplina sanzionatoria illustrata dettagliatamente nel primo paragrafo di questa circolare**; l'effetto iniquo e paradossale, però, è che, non potendo obblare, i soggetti destinatari delle norme antiriciclaggio, i quali omettano la denuncia, rischiano sanzioni molto più pesanti degli autori della violazione.

CONTRORDINE!

Le conclusioni che precedono sono state completamente ribaltate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, il quale, sorprendentemente, con nota prot. DT 10492 del 5/02/2014, ha precisato:

² Servizi di "money transfer".

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- che "ai fini dell'irrogazione delle sanzioni comminate ai sensi del d.lgs. n. 231/07, con finalità di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento al terrorismo, rileva unicamente il limite stabilito dall'art. 49 del citato decreto" (in pratica, il pagamento in contanti dell'affitto per somme inferiori ai 1000 euro, non comporterebbe alcuna sanzione!);
- che "fermo il limite di carattere generale di cui all'art. 49 d.lgs. n. 231/07 (€ 1.000), la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, 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, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti" (in pratica, basterebbe, una semplice ricevuta!).

Tanto rumore per nulla! Ogni commento è superfluo!

Il personale dello Studio rimane a disposizione per maggiori delucidazioni.

Cordialità.

GiAn

La presente circolare, suscettibile di rettifiche o integrazioni, non costituisce servizio di consulenza ed i relativi contenuti non impegnano Studio Andreetta & Associati



*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DEL TESORO

DIREZIONE V – PREVENZIONE DELL'UTILIZZO
DEL SISTEMA FINANZIARIO PER FINI ILLEGALI

OGGETTO: Chiarimenti interpretativi in merito alle modalità di pagamento dei canoni di locazione di unità abitative (articolo 1, comma 50, legge 27 dicembre 2013 n. 147)

A seguito di richieste di chiarimenti provenute a questa amministrazione su indirizzo dell'Agenzia delle Entrate, si forniscono talune delucidazioni sull'obbligo di provvedere al pagamento dei canoni di locazione per unità abitative con modalità e forme che escludano l'uso del contante, introdotto dall'articolo 1 comma 50 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (di seguito: "legge di stabilità 2014").

La norma testualmente recita: *"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 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".

Preliminarmente, si precisa che, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni comminate ai sensi del d.lgs. n. 231/07, con finalità di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento al terrorismo, rileva unicamente il limite stabilito dall'art. 49 del citato decreto ai sensi del quale *"è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille. Il trasferimento è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono*

artificiosamente frazionati. Il trasferimento può tuttavia essere eseguito per il tramite di banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, questi ultimi quando prestano servizi di pagamento diversi da quelli di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), numero 6), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11.(...)”.

Per le predette finalità, 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.

Per quanto qui rileva, deve conseguentemente desumersi che, fermo il limite di carattere generale di cui all’art. 49 d.lgs. n. 231/07, la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, 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, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessaria all’ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti.

IL CAPO DELLA DIREZIONE

Firmatario1