

Per la scelta sono numerosi i fattori da tenere in considerazione da parte dei locatori

Cedolare secca, ko da inflazione

Una rivalutazione dei canoni locativi può convenire di più

DI GIULIANO MANDOLESI

L'inflazione galoppante riduce la convenienza della cedolare secca, la tassa piatta sui redditi derivanti dalle locazioni di immobili abitativi. I locatori davanti ad un bivio: da un lato l'applicazione dell'imposta sostitutiva al 21% (10% per i contratti a canone concordato) con il correlato possibile risparmio fiscale rispetto all'applicazione dell'Irpef progressiva; dall'altro, la possibilità di rivalutare i canoni con incrementi attualmente fissati al 7,8% del loro valore monetario, condizione invece preclusa ai locatori che hanno optato per la cedolare. Per la scelta tanti i fattori da tenere in considerazione per i locatori: primo tra tutti il reddito complessivo con la rispettiva aliquota Irpef marginale e media (addizionali regionali e comunali comprese) e l'imposta dovuta, da paragonare a quella derivante dall'applicazione della flat tax al 21% o 10%. Rilevante anche il peso di imposta di registro



Rilevante anche il peso di imposta di registro e bollo

e bollo, oneri esentati a locatore (ed affittuario) in caso di opzione per la tassa piatta e dovuti invece in caso di regime "ordinario". Una volta effettuato il test di convenienza, il passaggio da un regime all'altro è possibile ad ogni "rinnovo" del contratto ma con effetti differiti qualora si ritorni all'ordinario da un contratto nativo in cedolare secca: in questo caso infatti la rivalutazione è applicabile solo dalla se-

conda annualità post revoca della tassa piatta.

La rivalutazione dei canoni di locazione. Ai sensi dell'art. 3, co. 11 del dlgs 23/2011 (norma che disciplina la cedolare secca) il locatore, in caso di scelta della cedolare secca, deve rinunciare alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, all'aggiornamento del canone, anche se è previsto nel contratto, inclusa la varia-

zione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. Come rilevabile anche sul sito dell'Istat, per la rivalutazione monetaria dei canoni di locazione si utilizza l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi) al netto dei tabacchi che viene pubblicato sulla G.U. ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Attualmente, con riferimento alla mensilità di luglio 2022 (l'ultima disponibile), l'indice generale Foi è pari a 112,3 con variazione percentuale rispetto al mese precedente del +0,4%, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente del +7,8% (che diventa +9,8% guardando invece allo stesso mese di due anni precedenti). Per il test di convenienza va quindi paragonata l'imposta derivante dall'applicazione della cedolare secca sul canone di locazione annuale, con quella prodotta dall'applicazione dell'Irpef progressiva (addizionali comprese) sul canone annuale incrementa-

to della rivalutazione Istat.

Il passaggio tra regimi. È fondamentale ricordare che, come indicato nella circolare dell'Agenzia delle entrate 26/E/2011, il locatore può revocare l'opzione per la cedolare secca in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. Per l'applicazione della rivalutazione Istat va però specificato che, nel caso in cui l'opzione (per la cedolare) esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non potrà richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

© Riproduzione riservata

CHIARIMENTI SUL REGOLAMENTO AGENTI SPORTIVI MESSI A PUNTO DAL CONI

Incassi dell'agente domiciliatario non rilevanti a fini Iva

Le somme incassate dall'agente domiciliatario non hanno rilevanza ai fini Iva ma, al momento della loro corresponsione, la società sportiva mandante dovrà operare la ritenuta d'acconto per la quota di compenso di spettanza dell'agente domiciliato, a meno che quest'ultimo produca un valido certificato di residenza estera e una dichiarazione attestante l'assenza di una stabile organizzazione in Italia. La ritenuta dovrà essere operata anche per il compenso di competenza dell'agente domiciliatario qualora lo stesso lo fatturi di direttamente alla società. L'obbligo di domiciliazione presso l'agente italiano, il correlato accordo di collaborazione e il dovere dell'agente domiciliatario di agire secondo le istruzioni del domiciliante, costituiscono elementi che potrebbero contribuire a realizzare, in caso di conclusione abituale di contratti nel territorio dello Stato, l'esistenza di una stabile organizzazione in Italia dell'agente domiciliato non residente. La potenziale presenza in Italia di una stabile organizzazione dell'agente domiciliato comporterebbe rilevanti conseguenze anche per le società sportive, le quali sarebbero tenute ad applicare le ritenute d'acconto e, ai fini Iva, a regolarizzare le eventuali fatture irregolari secondo le disposizioni dettate dall'art. 6, comma 8 del dlgs 471/97. Sono alcune tra le molte indicazioni che è possibile trarre dal documento "Chiarimenti in ordine all'art. 23 del Regolamento Agenti sportivi Coni", messo a punto dal Coni e pubblicato da questo e dalla Figc. Condizioni, termini e modalità della domiciliazione sono deman-

dati appunto al Regolamento agenti sportivi Coni (la cui ultima versione è stata approvata il 10/2/2022) e, in particolare, all'art. 23 ("Istituto della domiciliazione"), il cui testo è stato oggetto di dibattito tra una commissione di fiscalisti delle società di calcio e la Commissione agenti sportivi Coni, in esito al quale il Coni ha elaborato i chiarimenti.

Il quadro

Va ricordato che a seguito dell'istituzione presso il Coni del Registro nazionale degli agenti sportivi (art. 1, co. 373, L. 27 dicembre 2017, n. 205), i procuratori sportivi abilitati in Paesi non Ue possono operare in Italia solo previa domiciliazione presso un agente regolarmente iscritto nel Registro nazionale e nel registro federale della relativa federazione (art. 12, dm 24 febbraio 2020). Tali soggetti non residenti devono agire di intesa con l'agente presso cui sono domiciliati, specificando in ogni documento la propria qualifica di agenti sportivi domiciliati, la federazione sportiva nazionale presso la quale sono abilitati e il nominativo dell'agente presso cui sono domiciliati ("agente domiciliatario"). L'istituto della domiciliazione si applica anche ai cittadini italiani o di altro Stato dell'Unione Europea che siano abilitati a operare in altro Stato membro dell'Unione europea ma non abbiano superato prove equipollenti a quelle previste dal citato decreto.

Il Regolamento Coni e i chiarimenti

Il documento Coni-Figc specifica

che può assumere la qualifica di agente sportivo domiciliato ed ottenere l'iscrizione allo specifico elenco del Registro Nazionale, previsto dall'art. 3, co. 1, lett. f) del Regolamento, il soggetto che, oltre ad essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 4, co. 1, lett. b), c), d), e), f), g), h), i), k), l), m), soddisfa contestualmente ulteriori tre requisiti: i) residenza da almeno un anno presso uno Stato estero; ii) abilitazione presso detto Stato estero da almeno un anno; iii) sottoscrizione ed esecuzione di almeno due mandati nel corso dell'ultimo anno. Ai fini dell'iscrizione della società, attraverso cui l'agente domiciliato svolge la propria attività, il medesimo deve possedere direttamente la maggioranza assoluta del capitale sociale nonché la rappresentanza e i poteri di gestione. In sede di domanda di iscrizione l'agente domiciliato deve depositare anche l'accordo di collaborazione professionale con l'agente domiciliatario, liberamente modulabile tra le parti in funzione delle intese sottostanti le reciproche attività fermo restando il rispetto di tre capisaldi dettati dal regolamento.

1) **L'obbligo di incasso da parte del domiciliatario.** Il domiciliatario ha l'obbligo di incassare, presumibilmente per il tramite di una delegazione/mandato all'incasso, i compensi derivanti dal contratto di mandato tra la società sportiva o l'atleta e l'agente domiciliato e di corrispondere a quest'ultimo la quota parte di compensi spettantigli. In tale contesto, si ritiene lecito sia che il domiciliatario fatturi al domiciliato il corrispettivo pattuito per le attività pre-

state a favore di quest'ultimo in base all'accordo di domiciliazione e il domiciliato fatturi all'atleta e/o alla società sportiva il corrispettivo pattuito nel contratto in esecuzione del mandato; sia che ciascuna delle parti (domiciliato e domiciliatario) fatturi direttamente al mandante il corrispettivo di propria spettanza.

2) **La responsabilità solidale del domiciliatario.** Il domiciliatario è corresponsabile delle violazioni e irregolarità commesse dal domiciliato in riferimento alla normativa legislativa e regolamentare vigente in Italia relativamente allo svolgimento della professione di agente sportivo.

3) **Domiciliato e domiciliatario devono agire congiuntamente (d'intesa) ma il domiciliatario deve seguire le istruzioni del domiciliato.** L'agente domiciliato e il domiciliatario devono agire congiuntamente nell'ambito del mandato. Il Coni chiarisce che tale espressione sottende la necessità che le due parti agiscano "d'intesa tra di loro", fermo restando che l'agente domiciliato deve operare secondo le istruzioni dell'agente sportivo domiciliato che, nella generalità dei casi, sarà il solo con cui società e/o sportivo interloquiranno. Il Coni precisa che non è necessaria la sottoscrizione di mandato congiunto che rimane una facoltà delle parti.

Il Regolamento Agenti Sportivi Figc nella versione dell'febbraio 2022 e il modulo di mandato 2022 della Figc tra società ed agente sportivo dovrebbero adesso essere aggiornati alle disposizioni del Regolamento Coni.

Stefano Verna

© Riproduzione riservata