



By: [Carlo Armani](#) - [CC BY-SA 2.0](#)

Tutto come prima. La Legge di stabilità per il 2014 sembrava aver previsto –dal primo gennaio 2014- il divieto di pagare in contanti i canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo (art.1, comma 50, legge 147/2013). L'unica eccezione, nel campo abitativo, riguardava i canoni relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, mentre erano esclusi gli immobili diversi (box auto, uffici, negozi...). La norma disponeva espressamente –anzi dispone tuttora- l'obbligo di utilizzare mezzi di pagamento tracciabili (assegno bancario non trasferibile, bonifico, ecc.).

Questa interpretazione, però, è stata superata dai chiarimenti forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la nota TD10492 del 5 febbraio 2014; è stato così precisato che ancora oggi è possibile effettuare il pagamento dei canoni in contanti. L'unico vincolo è rappresentato dalle disposizioni vigenti in materia di antiriciclaggio, quindi l'uso del contante è precluso qualora la somma sia di importo pari o superiore a 1.000 euro (art.49 dlgs.231/2007).

Secondo l'interpretazione ministeriale, la sanzione amministrativa di importo variabile dall'1 al 40% prevista dalla normativa in materia di antiriciclaggio può essere applicata solo se il pagamento in contanti è superiore alla soglia di 999,99 euro. La soluzione vale per tutti i pagamenti (in contanti) anche se effettuati prima della nota ministeriale.

Come si arriva a questa conclusione? Il Ministero dell'Economia ritiene che la disposizione (art.1 comma 50) intenda assicurare la tracciabilità del denaro contante che solitamente viene utilizzato nelle transazioni che intercorrono tra il locatore ed il conduttore.

La necessità può risultare soddisfatta, secondo quanto precisato dal Ministero, fornendo una semplice prova documentale, comunque formata, a condizione che sia chiara, cioè idonea ad attestare senza equivoci, l'avvenuto pagamento in contanti dei canoni di locazione.

Una semplice ricevuta dovrebbe essere in grado di assolvere questa finalità in modo da evitare l'irrogazione delle sanzioni previste dalla norma. Infatti, la disposizione non prevede l'irrogazione di penalità di tipo amministrativo, bensì la perdita di agevolazioni aventi natura fiscale. In particolare si prevede che la "tracciabilità del contante" deve essere osservata "anche ai fini dell'asserverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore". Norma, quest'ultima, che peraltro avrebbe bisogno di ulteriori indicazioni operative per poter essere applicata correttamente: il linea di principio, ad esempio, si potrebbe ipotizzare che –se al seguito del pagamento in contanti non venisse rilasciata la ricevuta al conduttore- lo stesso perda il diritto a fruire della detrazione fiscale prevista dall'art. 16 del Dpr 917/86 (Tuir) per i canoni di locazione delle unità immobiliari ad uso abitativo utilizzate quali abitazioni principali.

In ogni caso alla luce delle indicazioni fornite dalla nota del Ministero, la portata applicativa della disposizione sul contante risulta decisamente più limitata rispetto all'interpretazione iniziale: di fatto non cambia quasi nulla rispetto alla disciplina precedente.

Anche perché, indipendentemente dalla nuova previsione, il conduttore che ha pagato in contanti ha interesse ad ottenere la ricevuta del canone in modo da poter dimostrare al proprietario di aver assolto all'obbligo posto a suo carico.