

**OGGETTO: Circolare n. 7 2011**

**Seregno, li 15 aprile 2011**

## **LA NUOVA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI**

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 è entrata in vigore la norma sulla cedolare secca sugli affitti, ossia il nuovo sistema di tassazione delle locazioni ad uso abitativo, sostitutivo delle attuali imposte Irpef, addizionali, di registro e di bollo. Con questa disposizione, la persona fisica che opta per la cedolare secca applica al canone di locazione annuo, stabilito dalle parti nel contratto, l'aliquota pari al 21% per i contratti a canone libero o al 19% per quelli a canone concordato. Il nuovo regime di tassazione rappresenta un'alternativa a quello ordinario Irpef.

Di seguito si illustrano le principali caratteristiche dell'imposta.

### **I SOGGETTI INTERESSATI**

Sono interessati alla nuova disciplina della cedolare secca unicamente le persone fisiche che concedono in locazione immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locate congiuntamente. Sono pertanto escluse da tale regime fiscale le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio d'impresa/arti e professioni o da enti non commerciali.

### **ADEMPIMENTI PER L'OPZIONE DELLA CEDOLARE SECCA**

Per poter tassare i redditi da locazione con l'imposta sostitutiva "cedolare secca", i soggetti interessati devono:

- fare apposita opzione, con le modalità stabilite con il Provvedimento del 7 aprile 2011;
- comunicare all'inquilino, con lettera raccomandata, la volontà di aderire a tale regime. La comunicazione dovrà avvenire prima della scelta, a pena di inefficacia, e includerà la rinuncia, da parte del locatore, all'aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT, per tutta la durata dell'opzione.

Per i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011 già registrati il locatore deve indicare la scelta per la tassazione secca direttamente nella dichiarazione dei redditi dell'anno prossimo (Unico o 730/2012).

Per i nuovi contratti (da registrare a partire dal 7 aprile 2011) l'opzione può essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione, utilizzando:

- il nuovo modello telematico semplificato "SIRIA"
- In alternativa, il nuovo modello 69 direttamente all'Agenzia delle Entrate.

Per i contratti prorogati con imposta di registro non scaduta l'opzione si concretizza utilizzando nuovo modello 69 direttamente all'Agenzia delle Entrate.

L'opzione, una volta esercitata, vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, salva sempre la facoltà di revoca dell'opzione. L'eventuale revoca non preclude, comunque, la possibilità di optare nelle annualità successive residue di contratto. Così come il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto, non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive. In quest'ultimo caso, l'opzione potrà essere operata, utilizzando il modello 69, da presentare nel termine per il versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive (ovvero entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità).

### **ALIQUOTA DELLA CEDOLARE SECCA**

La persona fisica che opta per la cedolare secca applica al canone di locazione annuo (in misura integrale in quanto non c'è la riduzione forfetaria del 15% per il canone libero e del 40,5% per il canone concordato) stabilito dalle parti nel contratto, l'aliquota pari al:

- ◆ 21%, per i contratti a canone libero;
- ◆ 19%, per i contratti a canone concordato, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa.

Tale imposta sostituisce non solo l'Irpef e le relative addizionali, ma anche l'imposta di bollo e l'imposta di registro sul contratto di locazione e sulle risoluzioni e proroghe. In ogni caso, l'opzione per la cedolare non dà diritto al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già versate.

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Per l'eventuale scelta di applicazione della cedolare secca e per la registrazione dei contratti di locazione di immobili abitativi, i cui termini di registrazione scadono dal 7 aprile al 6 giugno c'è tempo fino al 6 giugno 2011.

- Si riepilogano i principali termini di scadenza:

<b>SCADENZA</b>	<b>QUANDO OPTARE</b>
◆ Contratti scaduti o risolti, già registrati ◆ Contratti prorogati e con imposta di registro già pagata	Con la dichiarazione dei redditi del 2012
◆ Contratti registrati a partire dal 7 aprile 2011 ◆ Contratti prorogati e con versamento dell'imposta di registro non scaduta (Con nuovo Mod. 69)	Con la registrazione del contratto
◆ Contratti per cui la registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011	Entro il 6 giugno 2011
◆ Contratti risolti a partire dal 7 aprile 2011 ◆ Contratti per i quali non è ancora scaduto il termine di pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione	Entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO PER LA CEDOLARE SECCA**

La cedolare secca dovrà essere versata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta sui redditi delle persone fisiche. Le eventuali imposte di bollo e di registro già pagate non sono rimborsabili.

Con il Provvedimento del 7 aprile 2011 sono state stabilite le modalità di versamento del saldo e dell'acconto della cedolare secca, quest'ultimo dovuto nella misura dell'85% per l'anno 2011, e del 95% per l'anno 2012. Per il versamento della cedolare secca si applicheranno le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Per i contratti i cui effetti decorrono successivamente dal 31 maggio 2011 il versamento dell'acconto va effettuato in una unica rata a novembre 2011. Se il contratto di locazione decorre dal 1 novembre 2011 è possibile non versare l'acconto per il 2011. Al di fuori delle situazioni sopra esposte per i versamenti, rateizzazioni, rimborsi e sanzioni valgono i termini relativi alle dichiarazioni dei redditi:

16 giugno 2011 (oppure 18 luglio 2011 con maggiorazione 0,40%) primo acconto pari al 40%

30 novembre 2011 secondo acconto pari al 60%

Valgono inoltre le regole generali che se l'importo complessivo dell'acconto calcolato è inferiore ad Euro 257,52 euro il versamento può essere realizzato in una unica rata.

Esempio: Locazione anno 2011 pari ad Euro 10.000 - aliquota 21% - Imposta sostitutiva Euro 2.100

Acconto 2011 – 2.100 x 85% = Euro 1.785

18 giugno 2011 – 1 acconto 40% = Euro 714

30 novembre 2011 – 2 acconto 60% = Euro 1.071

### **SANZIONI APPLICABILI**

La norma sulla cedolare secca stabilisce, in via generale, che per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

Tuttavia, con particolare riferimento al regime sanzionatorio, il decreto prevede alcune disposizioni specifiche.

Nel caso in cui il reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non venga dichiarato, oppure venga indicato in misura inferiore rispetto a quella effettiva, si applica il raddoppio delle sanzioni amministrative attualmente vigenti; in particolare:

- ◆ dal 240% al 480% dell'imposta dovuta, in caso di omessa indicazione, con un minimo di € 516. Se non sono dovute imposte, si applica la sanzione da € 516 ad € 2.066;
- ◆ dal 200% al 400% dell'imposta dovuta, in caso di indicazione in misura inferiore rispetto a quella effettiva.

Inoltre, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento si applicano, senza riduzione, le sanzioni ordinarie.

Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo che non sono stati registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- ◆ la durata della locazione è pari a 4 anni a decorrere dalla data di registrazione;
- ◆ dalla data della registrazione il canone annuo ammonta al triplo della rendita catastale adeguata, a partire dal 2° anno, con l'aggiornamento ISTAT. Se il contratto prevede un canone inferiore si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Queste disposizioni si applicano anche nel caso in cui:

- ◆ il contratto registrato indichi un canone inferiore rispetto a quello percepito;
- ◆ la registrazione riguardi un contratto di comodato fittizio;

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In linea di massima la cedolare secca conviene alle persone fisiche che hanno un reddito medio-alto, in quanto l'aliquota applicata, più bassa rispetto a quella marginale dell'IRPEF, consente importanti risparmi d'imposta. Ricordiamo, inoltre, che essendo un'imposta sostitutiva il relativo reddito non concorrerà alla determinazione di quello complessivo, e ciò potrebbe comportare, per gli altri redditi soggetti ad IRPEF, l'applicazione di un'aliquota marginale più bassa.

Lo studio rimane a disposizioni per ulteriori chiarimenti e per la valutazione delle singole posizioni dei Sigg. Clienti. Sul sito [www.contrino.it](http://www.contrino.it) è disponibile la modulistica di riferimento.

Studio Contrino.