

**OGGETTO: Circolare n. 10 2011**

**Seregno, li 6 giugno 2011**

### ***Cedolare secca - Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01 giugno 2010***

Sono diverse le novità che emergono dalla **circolare dell'Agenzia delle Entrate**, diffusa in data 1 giugno 2011 a proposito dell'introduzione della **cedolare secca sugli affitti** degli immobili.

Di seguito si illustrano i principali chiarimenti che possono utili per una corretta comprensione della materia.

#### **AMBITO APPLICATIVO**

Sono esclusi dalla normativa sulla cedolare secca gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi).

Sono altresì esclusi dalla cedolare secca anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

Nell'ipotesi in cui sia previsto un **canone unitario per immobili commerciali** (non soggetti a cedolare secca) **ed immobili abitativi** (da assoggettare), la quota di canone riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la *cedolare secca* deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

L'opzione può essere esercitata anche se il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo. Al riguardo, si precisa che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo. In altre parole, l'esercizio dell'opzione per il regime della *cedolare secca* per un contratto di locazione relativo a una porzione dell'unità abitativa vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa.

Il regime di tassazione sostitutiva trova applicazione anche per le **pertinenze locate** congiuntamente all'immobile abitativo ovvero locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali e nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata. Non sussiste alcun limite in ordine al numero di pertinenze per le quali è possibile optare per il regime della *cedolare secca*.

Non è possibile applicare la cedolare secca ai contratti di sublocazione di immobili, in quanto non danno origine a redditi fondiari.

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga, **è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro** dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Il locatore che intende accedere al regime alternativo della *cedolare secca* è tenuto a **rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione** alle variazioni del canone che derivino dall'applicazione di indici di aggiornamento **ISTAT**.

*L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata (non è valida la raccomandata a mano), con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Dette disposizioni sono inderogabili.*

**La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione** per la *cedolare secca*, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

Nel caso in cui l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

Per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della *cedolare secca*.

La modalità telematica di registrazione (**SIRIA**) può essere utilizzata solo per i contratti di locazione che non contengono disposizioni o clausole aggiuntive rispetto al rapporto di locazione dell'immobile abitativo, quali, ad esempio, **fideiussioni prestate da terzi**, locazioni congiunte di immobili abitativi e strumentali, ecc.

Il locatore **può revocare l'opzione** 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. La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

**Per la registrazione dei contratti di locazione**, sia in caso di esercizio dell'opzione per il regime della *cedolare secca* sia nel caso in cui tale opzione non venga esercitata, **non sono dovuti i tributi speciali** (Euro 3,72) di cui al punto 2) del Titolo II della tabella, annessa al decreto-legge n. 533 del 1954, per carenza del presupposto impositivo.

L'opzione per il regime di tassazione della *cedolare secca* esplica i suoi effetti solo in capo a coloro che l'hanno esercitata. Pertanto, i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidalmente al versamento dell'imposta di registro per la parte dell'imposta che viene loro imputata, in ragione della quota di possesso. Deve comunque essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo.

Il nuovo regime di tassazione non influenza, tuttavia, l'attribuzione di altri benefici fiscali o l'accesso a prestazioni di natura sociale o assistenziale collegati alla situazione reddituale. Il *predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.)* e per la determinazione della condizione di familiare fiscalmente a carico.

#### **COMUNICAZIONE DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI**

Per l'anno 2011, l'applicazione del nuovo sistema di determinazione dell'imposta è subordinata alla condizione che il locatore rinunci alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, pena l'inapplicabilità del regime in questione, e che ne dia preventiva comunicazione al conduttore.

La comunicazione per l'applicazione della *cedolare secca* in via generale deve essere inviata al conduttore prima dell'esercizio dell'opzione.

**Per l'anno 2011, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con l'imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011**, la rinuncia è comunicata al conduttore, con lettera raccomandata:

- nel termine stabilito per il versamento del primo acconto dovuto, che può essere il 6 luglio 2011 se l'acconto è dovuto in due rate,
- oppure il 30 novembre 2011 se l'acconto è dovuto in unica rata,
- ovvero entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi se non è dovuto acconto,.

Per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone locazione non è necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione.

Sulla base della comunicazione di rinuncia gli eventuali aggiornamenti dei canoni già percepiti, devono essere restituiti.

In presenza di più locatori, l'opzione esercitata da uno di essi esplica effetti anche nei confronti degli altri locatori ai fini della rinuncia agli aggiornamenti del canone

#### **ACCONTO CEDOLARE ANNO 2011**

**L'acconto della cedolare secca per l'anno d'imposta 2011** è stato previsto nella misura dell'85% dell'importo della cedolare che risulta dovuta per tale anno. Trattandosi del primo anno di applicazione del nuovo sistema di tassazione, l'acconto deve essere determinato esclusivamente con il metodo previsionale, non potendo applicarsi il metodo storico che normalmente si applica in materia di acconti IRPEF.

ANNO 2011			
Contratti di locazione	Importo dell'acconto ( 257,52 euro	Importo dell'acconto < 257,52 euro	Importo su cui calcolare l'acconto ( 51,65 euro
- in corso al 31 maggio - scaduti e risolti entro il 31 maggio	<b>Versamento 2 rate</b> 6 luglio 40% 30 novembre 60%	<b>Versamento 1 rata</b> 30 novembre 100%	<b>Non dovuto</b>
- decorrenti dal 1° giugno	<b>Versamento 1 rata</b> 30 novembre 100%	<b>Versamento 1 rata</b> 30 novembre 100%	<b>Non dovuto</b>
- decorrenti dal 1° novembre	<b>Non dovuto</b>	<b>Non dovuto</b>	<b>Non dovuto</b>

**L'acconto IRPEF per l'anno 2011** deve essere determinato in misura pari al 99 per cento dell'IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2010, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo di imposta.

La circolare riporta il seguente esempio

Situazione anno 2010: immobile a disposizione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2010.

Contratto 1° gennaio 2011 -31 dicembre 2015; canone annuo 12.000 euro; rendita 1.200 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); è esercitata l'opzione per la *cedolare secca* dal 2011.

Acconto IRPEF per il 2011: il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto potrà essere ridotto di un ammontare pari all'intera rendita catastale maggiorata di 1/3 assoggettata a tassazione nel periodo d'imposta 2010:  
 euro 1.200 + 1/3 = 1.600

## SANZIONI

**Ai fini dell'imposta di registro**, con riferimento all'omissione dell'obbligo di registrazione trova applicazione una sanzione amministrativa dovuta sul contratto dal **120%** al 240% dell'imposta, nonché al pagamento degli interessi. In caso di tardività nella richiesta di registrazione, è possibile avvalersi del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del d.lgs n. 472/1997 al sussistere delle condizioni ivi previste

In caso di registrazione tardiva, a seguito dell'esercizio dell'opzione per la *cedolare secca*, il locatore non è tenuto al versamento dell'imposta di registro. Tuttavia, le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito.

Anche in questo caso è possibile avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997 al sussistere delle condizioni ivi previste.

**Ai fini dell'IRPEF** è previsto un inasprimento delle sanzioni se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva.

- In caso di **omessa indicazione** del canone nella dichiarazione dei redditi si applica nella misura dal **240%** al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di 516 euro.

- In caso di dichiarazione del **canone in misura inferiore**, le sanzioni amministrative sono previste nella misura dal **200%** al 400%.

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

**Sanzioni accessorie per contratti non registrati, registrati per un importo inferiore a quello effettivo e comodati fittizi**

L'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 prescrive che *"i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli, se ricorrendone i presupposti non sono registrati"*.

In base a tale disciplina, con decorrenza 7 giugno 2011, il *decreto legislativo* prevede una specifica disciplina per i contratti di locazione ad uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione.

In particolare per tali contratti non registrati:

- a) *la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio;*
- b) *al rinnovo si applica l'ulteriore proroga di altri 4 anni ricorrendone i presupposti.*
- c) *a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT.*

Per un più puntuale aggiornamento, si rimanda alla circolare suddetta.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori informazioni.

Studio Associato Contrino