

OGGETTO: Circolare 5.2012

Seregno, lì 30 gennaio 2012

CEDOLARE SECCA: MODALITA' PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE 2012

Si ritorna sul tema della cedolare secca IRPEF sugli affitti abitativi - già trattati con la precedente circolare 10.2011 - per ricordare che, per i contratti di locazione che erano in corso alla data del 7 aprile 2011, è obbligatorio riconfermare per le annualità successive l'opzione per la residua durata del contratto.

Si ricorda che l'opzione, qualora non sia stata esercitata in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga, potrà essere esercitata per le annualità successive 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. L'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solo nei confronti di questi.

Si riporta di seguito un esempio di opzione che potrebbe verificarsi in questo periodo.

Contratto avente durata dall' 1-04-2010 al 31-03-2014:

Durata prima annualità: dall'1-04-2010 al 31-03-2011

Durata seconda annualità: dall'1-04-2011 al 31-03-2012

Trattandosi di contratto in corso al 7-04-2011 e già registrato a tale data, l'opzione per la cedolare secca andrà esercitata in sede di dichiarazione dei redditi 2011 (Mod. Unico 2012 o 730/2012).

In questa sede il locatore potrà scegliere l'applicazione della cedolare secca, alternativamente:

- per la sola annualità contrattuale scaduta il 31-03-2011 (per i canoni maturati nel periodo dall'1-01-2011 al 31-03-2011; per quelli maturati in precedenza si applica il regime ordinario, in quanto quello sostitutivo è in vigore dall'1-01-2011);
- per la sola annualità contrattuale che decorre dall'1-04-2011 (per i canoni maturati nel periodo dall'1-04-2011 al 31-12-2011). Si precisa che anche i canoni maturati nel periodo dall'1-01-2012 al 31-03-2012 saranno assoggettati ad imposta sostitutiva, in quanto la scelta riguarda l'intera annualità contrattuale, "compresa quindi la parte dell'annualità ricadente nel successivo periodo";
- per entrambe le annualità contrattuali (per i canoni maturati nel periodo dall'1-01-2011 al 31-03-2011 e per quelli maturati nel periodo dall'1-04-2011 al 31-12-2011). Si precisa che anche i canoni maturati nel periodo dall'1-01-2012 al 31-03-2012 saranno assoggettati ad imposta sostitutiva, in quanto la scelta riguarda l'intera annualità contrattuale, "compresa quindi la parte dell'annualità ricadente nel successivo periodo".

La scelta per la cedolare secca riferita alla terza annualità contrattuale (periodo dall'1-04-2012 al 31-03-2013) andrà fatta tramite il Mod. 69 ed avrà effetto per tutta la durata residua del contratto (fino al 31-03-2014), salvo revoca.

Riepilogo

Periodo	Opzione cedolare secca	Note
Dall'1-01-2011 al 31-03-2011	Opzione in Unico 2012 o 730/2012 ^a	Opzione anche per solo questo periodo
Dall'1-04-2011 al 31-12-2011	Opzione in Unico 2012 o 730/2012 ^b	L'opzione riguarda l'intera annualità contrattuale
Dall'1-01-2012 al 31-03-2012		
Dall'1-04-2012 al 31-03-2013	Opzione con Mod. 69	L'opzione riguarda anche i periodi successivi

a) previa comunicazione all'inquilino con raccomandata

b) opzione con effetto per tutta la durata del contratto

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Associato Contrino