

Studio
E. GUARDUCCI - C. LORENZINI & ASSOCIATI
dottori commercialisti

Dott. Enrico Guarducci
Dott. Domenico Ciafardoni
Dott. Salvatore Marchese

Ai Preg.mi
Signori Clienti
Loro Sedi

RISERVATA ALLE PERSONE FISICHE

Circolare n. 12.2011

Perugia, 14 aprile 2011

Oggetto: IRPEF – Cedolare secca contratti di locazione

Il D.L.14 marzo 2011, n. 23, concernente le “*Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale*”, contiene all’art. 3 le disposizioni in materia di “Cedolare secca sugli affitti”.

Il Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate numero 55394 dello scorso 07.04.2011, ha inoltre chiarito gli aspetti formali della norma in esame.

La cedolare secca, consiste in un regime facoltativo di tassazione del canone relativo alle unità immobiliari abitative (con accatastamento da A/1 ad A/11, esclusi gli A10, cioè gli uffici), locate a uso abitativo, sostitutivo dell’IRPEF e delle relative addizionali, nonché dell’imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Entrata in vigore

Il 06.04.2011 è entrato in vigore la cedolare secca sugli affitti.

Tuttavia per i contratti per i quali il termine di registrazione (o di proroga) scade tra il 07.04.2011 ed il **06.06.2011**, la registrazione e l’eventuale scelta per l’opzione potrà essere esercitata entro tale ultimo termine.

In questo modo gli interessati potranno fare i loro calcoli con tutta tranquillità ed eventualmente esercitare l’opzione con maggiore consapevolezza.

Requisito soggettivo

Può fruire della cedolare secca solo la persona fisica che non agisce nell’esercizio di impresa o di libera professione. La tassazione sostitutiva è pertanto rivolta esclusivamente ai “privati” persone fisiche proprietari o titolari di diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione) della casa locata.

Studio
E. GUARDUCCI - C. LORENZINI & ASSOCIATI
dottori commercialisti

Requisito oggettivo

L'opzione per la cedolare può essere esercitata unicamente in relazione alle unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo.

Sono considerate a destinazione abitativa tutte le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nella categoria da A/1 ad A/11, ad esclusione della categoria A/10.

L'opzione è inoltre estesa anche alle pertinenze dell'immobile locato, quali ad esempio l'autorimessa, la cantina, il solaio (categorie C/2 – C/6), purché le stesse risultino locate congiuntamente all'abitazione.

Aliquote

La cedolare si applica con un aliquota differenziata in funzione della tipologia di contratto sottostante ed in particolare:

- **del 19%:** per i contratti a canone concordato (canone vincolato a norma L. 431 del 1998) se riferiti ad immobili situati in Comuni individuati come ad alta tensione abitativa (art. 1 D.L. 30.12.1988 n. 551);
- **del 21%:** per i contratti di locazione diversi da quelli a canone concordato

Base imponibile

La base imponibile della cedolare corrisponde all'importo del canone pattuito.

Esercizio dell'opzione

La cedolare secca è un regime opzionale; pertanto rappresenta esclusivamente un regime alternativo a quello della tassazione ordinaria.

Casi particolari:

- a) **Contribuente con più contratti di locazione:** l'opzione può essere esercitata relativamente ad ogni singolo contratto di locazione (ciò significa che se un contribuente ha diversi immobili dati in locazione, per ciascuno di essi potrà decidere il regime da applicare: ordinario o cedolare secca).
- b) **Contratti di locazione con più contitolari:** qualora vi siano due o più locatori (contitolari del diritto di proprietà e di altri diritti reali di godimento) l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore (i locatori che non esercitano l'opzione saranno tenuti al

Studio
E. GUARDUCCI - C. LORENZINI & ASSOCIATI
dottori commercialisti

versamento dell'imposta di registro sulla base del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso e comunque al versamento dell'imposta di bollo).

- c) Contratti di locazione con più immobili: nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l'opzione per la cedolare secca ed altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili (nel caso di unico canone verrà calcolato in proporzione alla rendita); sarà comunque dovuta l'imposta di bollo.

Vantaggi e svantaggi

Ciascun contribuente sulla base della propria situazione reddituale dovrà tener conto della convenienza o meno all'esercizio dell'opzione.

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dei vantaggi e svantaggi del nuovo regime opzionale nonché una tabella riportante gli eventuali risparmi emergenti dall'applicazione della cedolare secca in ragione della tipologia del contratto stipulato.

LOCAZIONI – CEDOLARE SECCA	
VANTAGGI	SVANTAGGI
Locazione tassata al 21% ovvero al 19% anziché l'aliquota marginale IRPEF a scaglioni	Tassazione sul 100% del canone senza possibilità quindi di deduzione forfetaria del 15% (ovvero 30% per le locazioni a canone convenzionato)
No addizionali comunali (es. Comune di Perugia 0,7%) e/o regionali (es. Umbria 1,1%)	Per la durata dell'esercizio dell'opzione è sospesa in via inderogabile la possibilità di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione compreso la variazione accertata all'indice ISTAT
No imposta di bollo (€ 14,62 ogni 4 pagine per ogni copia) anche su risoluzioni o proroghe	Applicazione di sanzioni aggravate nel caso di mancata registrazione del contratto (dal 200% al 400%)
No imposta di registro (2%) anche su risoluzioni o proroghe	

Studio
E. GUARDUCCI - C. LORENZINI & ASSOCIATI
dottori commercialisti

Modalità di esercizio dell'opzione

L'opzione può essere esercitata:

- a) in caso di registrazione del contratto: per il tramite del modello SIRIA (nuovo modello telematico approvato con il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate dello scorso 07.04) qualora sussistano le condizioni all'utilizzo (ossia numero di locatori che optano per la cedolare secca inferiore a tre unità, un numero di conduttori inferiore a tre unità, un contratto con una sola abitazione ed al massimo tre pertinenze) ovvero nel caso le suddette condizioni sussistano per il tramite del nuovo modello 69;
- b) in caso di proroga del contratto: entro il termine per il versamento dell'imposta di registro per il tramite del nuovo modello 69;
- c) in caso di contratti per i quali non sussiste obbligo di registrazione in termine fisso: l'opzione potrà essere esercitata in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero in fase di registrazione in caso d'uso o volontaria del contratto;
- d) in caso di contratti scaduti o già registrati alla data del 07.04.2011: l'esercizio dell'opzione per l'annualità 2011 può essere esercitata in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012. Come segnalato non si fa luogo al rimborso dell'imposta di registro e/o di bollo già versate.

Per i contratti in corso nel 2011 coloro i quali hanno già pagato l'imposta di registro e l'imposta di bollo, in caso di opzione alla cedolare secca, non hanno diritto ad alcun rimborso.

In tutti i casi, la mancanza all'esercizio dell'opzione nelle prime annualità non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive.

Durata dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive.

Tuttavia il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento

Studio
E. GUARDUCCI - C. LORENZINI & ASSOCIATI
dottori commercialisti

dell'imposta di registro dovuta. Nelle annualità successive resta comunque salva la possibilità di esercitare nuovamente l'opzione per la cedolare secca.

Versamenti

Per i contratti in corso nel 2011 il versamento dell'acconto è pari all'85% dell'imposta dovuta (mentre per il 2012 sarà pari al 95%).

L'acconto dovrà essere versato:

- in unica soluzione entro il 30.11.2011 se di importo inferiore ad €257,52;
- in due rate se di importo superiore ad €257,52 ed in particolare:
 - a) prima rata: pari al 40% entro il 16.06.2011;
 - b) seconda rata: restante 60% entro il 30.11.2011.

Per i contratti con decorrenza successiva al 31.05.2011 il versamento dell'acconto avverrà in un'unica rata entro il 30.11.2011.

Per i contratti con decorrenza dal 01.11.2011 il versamento dell'acconto non è dovuto

Il versamento del saldo della cedolare secca avverrà con il versamento a saldo delle imposte IRPEF.

NOTA BENE

- a) L'opzione per la cedolare secca non elimina l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione.
- b) A pena di inefficacia dell'opzione, il locatore che intende optare per il regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione dell'indice ISTAT.

Distinti saluti.