



Varese, 26 aprile 2011

Circolare n. 4/2011

LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Con il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, è stata introdotta la “cedolare secca” sulle locazioni abitative che costituisce, per le persone fisiche, un **regime di tassazione alternativo, rispetto a quello ordinario IRPEF**, dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

Tale regime impositivo presenta le seguenti caratteristiche:

- ha per **oggetto solo immobili abitativi** (categorie catastali da A/1 ad A/11 e relative pertinenze, se locate congiuntamente all’immobile principale, con esclusione della categoria A/10 “uffici”);
- decorre dall’esercizio 2011;
- la base imponibile è costituita dal 100% del canone stabilito dalle parti (non si applica l’abbattimento forfetario del 15% del canone di locazione);
- **la cedolare secca è sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell’imposta di bollo e di registro** sul contratto di locazione;
- può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l’obbligo di registrazione;
- non sono interessati alla disciplina in esame le locazioni di immobiliari (ad uso abitativo) effettuate nell’esercizio d’impresa, arti e professioni o da enti non commerciali.
- L’aliquota di tassazione è del 21% per i contratti di locazione a canone libero, e del 19% per quelli a canone concordato.

Questo regime alternativo, può essere utilizzato **solamente dalle persone fisiche**.

Convenienza per il locatore

I contribuenti potranno avvalersi in maniera facoltativa di tale opzione, relativamente a ogni singolo contratto di locazione. Nel caso di contitolarità della locazione, ciascun locatore deve distintamente esercitare l’opzione per la cedolare secca.

Trattandosi di imposta sostitutiva (in altri termini, il reddito derivante dai canoni di locazione non si somma con gli altri redditi eventualmente percepiti dal contribuente come, ad esempio, redditi di lavoro dipendente, redditi da pensione, redditi di partecipazione in società, ma su tale reddito viene corrisposta l’aliquota prevista - 21% o 19%), al fine del calcolo della convenienza bisogna tenere conto:

- delle diverse aliquote IRPEF;
- di eventuali oneri deducibili /detraibili (ad esempio, le eventuali spese di ristrutturazione o le spese sostenute per il risparmio energetico, i figli a carico, le spese di assicurazione, etc);
- della deduzione del canone di affitto previsto del regime ordinario (che in genere ammonta al 15% del canone stesso).

E’ stato generalmente calcolato che in presenza di redditi complessivi superiori ad Euro 25/28.000 (di cui circa Euro 4.000 annui derivanti da locazioni per le quali è esercitabile l’opzione per la cedolare)

conviene esercitare l'opzione, con un vantaggio stimato in termini di risparmio irpef di circa Euro 120 annui.

Il vantaggio per il locatore aumenta con l'aumentare del reddito imponibile (le prime stime prevedono un risparmio di circa Euro 400 annui con redditi complessivi di circa Euro 50.000, di cui circa Euro 4.000 annui derivanti da locazioni abitative).

Ciò, anche se in caso di esercizio dell'opzione il locatore non incasserà, secondo le previsioni di legge, l'aumento annuo istat del canone.

Convenienza per il conduttore

Nel calcolo della convenienza occorre altresì considerare che, nel caso in cui il locatore opti per la cedolare secca, il conduttore:

- potrà risparmiare la quota dell'imposta di registro;
- potrà godere della sospensione dell'aggiornamento dei canoni (es. aggiornamento ISTAT);
- La sospensione vale per tutta la durata del periodo di validità dell'opzione per la cedolare secca;

La rinuncia del proprietario a qualsiasi tipo di aggiornamento dei canoni di locazione, compresa la variazione accertata dall'ISTAT, prescinde da qualsiasi previsione contenuta nell'originario contratto di locazione.

Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate

Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 2011/55394 dello scorso 7 aprile sono state regolate le modalità di esercizio dell'opzione e di versamento degli acconti e del saldo.

È stato previsto che:

- Gli acconti saranno pari all'85% dell'imposta per il 2011 (al 95% per il 2012);
- Il tributo va versato entro il termine previsto per il versamento dell'IRPEF (per gli acconti 2011 ordinariamente 16 giugno 2011, con pagamento perciò del saldo 2011 a giugno 2012);
- Eventuali imposte di registro e di bollo versate per le registrazioni già avvenute, non saranno rimborsate;
- Il reddito assoggettato a cedolare secca rileva ogni volta che la normativa fa riferimento a requisiti reddituali per il riconoscimento di agevolazioni fiscali e non, nonché ai fini ISEE.

Qualora il locatore decidesse di avvalersi del nuovo regime ad imposta sostitutiva sui canoni di locazione dovrà darne comunicazione:

- 1) **al conduttore mediante lettera raccomandata**. La comunicazione al conduttore è fondamentale in quanto da questa dipende la validità stessa dell'opzione per il nuovo regime della cedolare secca. Secondo il comma 11 dell'art. 3 del decreto sul federalismo fiscale "l'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato **preventiva** comunicazione al conduttore con lettera raccomandata";
- 2) **all'Agenzia delle Entrate**, sulla base delle apposite modalità e modelli, determinati con il provvedimento citato.

Per la comunicazione di cui al precedente punto 2), è prevista una disciplina transitoria per il periodo di imposta 2011 (primo periodo di applicazione della cedolare secca), riassunta nella seguente tabella:

<i>Contratti scaduti (o risolti volontariamente) prima del 7/04/11*</i>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<i>Contratti prorogati al 7/04/11 per i quali è stata già versata l'imposta di registro*</i>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<i>Contratti prorogati per i quali al 7/04/11 non è scaduto il termine per il versamento dell'imposta di registro</i>	l'opzione si esercita con il modello 69
<i>Contratti in essere al 7/04/11 già registrati*</i>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<i>Contratti registrati dal 7/04/11</i>	l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli (Siria)
<i>Contratti in corso al 7/04/11 e risolti ovvero già risolti a quella data ma senza scadenza dei termini per il versamento dell'imposta di registro</i>	l'opzione può essere espressa entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69

* in tali ipotesi le imposte già versate di registro e bollo non saranno rimborsate.

In tutti i casi, indipendentemente dalle modalità di comunicazione all'Agenzia delle Entrate della scelta per la cedolare secca, nel caso di opzione già per l'anno 2011 per tale regime di tassazione è necessario entro il 16 giugno 2011:

- inviare la raccomandata al conduttore;
- effettuare separatamente il versamento del primo acconto Irpef per il 2011 (con apposito codice tributo), per la quota di imposta relativa alle locazioni per le quali si è optato per il regime della cedolare.

Sanzioni

Con l'articolo 3 del D.Lgs sul federalismo municipale si è voluto contrastare il fenomeno degli affitti in nero.

Se l'inquilino provvede di persona a registrare il contratto effettivo – in caso di precedente mancata registrazione – si verificano le seguenti conseguenze:

- la durata contrattuale di quattro anni inizia a decorrere dalla registrazione, con il diritto al rinnovo automatico per altri quattro anni;
- il canone di affitto viene rideterminato in misura pari al triplo della rendita catastale, sempre a decorrere dalla registrazione.

Stesse conseguenze anche per i contratti registrati:

- di locazione contenenti un importo inferiore a quello effettivo;
- di comodato fittizio.

Locazioni “sottodichiarate” e comodati **fittizi che, se non registrati, si considerano nulli.**

Per evitare che si attivi questo pacchetto di norme, ci si può ancora “emendare”, registrando, cioè, i contratti già stipulati entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo (entro pertanto il 6 giugno 2011).

Si rammenta infine che, in caso di mancata (anche parziale) indicazione in dichiarazione dei redditi del canone di locazione le sanzioni amministrative previste dal D.Lgs 471/1997, risultano inasprite, infatti, se:

- il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato nella dichiarazione dei redditi, le sanzioni saranno dal 240% al 480%;
- il canone derivante dalla locazioni di immobili ad uso abitativo è indicato nella dichiarazione dei redditi in misura inferiore a quella effettiva le sanzioni saranno dal 200% al 400%.

Scelta per la cedolare secca

Nel caso di opzione per la tassazione sostitutiva, alleghiamo alla presente circolare fac-simile della lettera raccomandata che il locatore è tenuto ad inviare al conduttore a pena di decadenza dal beneficio.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

I nostri più cordiali saluti.

REGGIORI E ASSOCIATI

Allegato: Fac-simile raccomandata da inviare al conduttore per l'opzione della "cedolare secca"

Mittente

Sig. Rossi (locatore)

Spett.le

Sig. Bianchi (conduttore)

Raccomandata

Oggetto: contratto di locazione del _____ registrato il _____; opzione per l'applicazione della "cedolare secca".

Comunico con la presente, nella mia qualità di locatore dell'unità immobiliare sita in _____, da Lei utilizzata in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo di cui in oggetto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 3 c. 11 del D.lgs. 23/2011, quanto segue:

- con decorrenza 1 gennaio 2011 lo scrivente locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione con imposta sostitutiva (c.d. cedolare secca) del canone di locazione;
- per effetto dell'opzione esercitata, il sottoscritto rinuncia, per tutto il periodo di validità della stessa, alla richiesta di aggiornamento del canone (in particolare: aggiornamento istat) prevista contrattualmente;
- per effetto della presente opzione, non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto di locazione in questione.

La presente comunicazione ha validità sino alla scadenza naturale del contratto, salvo revoca che sarà mia cura comunicarle in tempo utile.

Cordiali Saluti

Varese,

firmato: il locatore