

---

# Guida pratica alla cedolare secca

---

di [Celeste Vivenzi](#)

**Publicato il 21 Giugno 2011**

Una guida approfondita sulla cedolare secca: le aliquote da applicare, il calcolo degli acconti, i modelli da presentare, l'invio telematico... Normativa regolata dall'art. 23 del D.Lgs. 23/2011 con l'analisi della circolare dell'Agenzia delle Entrate 26 dell'1 giugno 2011.

## La cedolare secca

E' stata introdotta a partire dal 2011 la "**cedolare secca sugli affitti**" ovvero un regime facoltativo che si applica in alternativa a quello ordinario. La "**cedolare secca sugli affitti**" **sostituisce**: l'Irpef e le relative addizionali, l'imposta di registro, l'imposta di bollo, l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione e l'imposta di bollo sulle risoluzioni e proroghe del contratto **IMPORTANTE**: rimane l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

## Chi sono i contribuenti interessati

Possono optare per il regime della cedolare secca **le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento su unità immobiliari abitative locare (categoria A con esclusione della categoria A10). Secondo L'Agenzia delle Entrate sono esclusi dalla cedolare secca i contratti ad uso promiscuo (abitazione e lavoro) mentre è applicabile anche alla pertinenza legata all'abitazione principale. IMPORTANTE** :L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni e non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

## Presenza di contitolari

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione. L'imposta di registro deve essere versata

per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

## **Comunicazione al conduttore**

Il locatore che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario). La comunicazione va effettuata **con raccomandata** e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat** dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. **E' esclusa e pertanto non valida la Raccomandata a mano. La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca ovvero prima di procedere alla registrazione del contratto o entro il termine per il versamento dell'imposta di registro per le annualità successive. Per i contratti con imposta di registro già versata alla data del 07.04.2011 la comunicazione può essere fatta entro il termine previsto per il pagamento degli acconti:**

- -6 luglio 2011 se dovuto il primo acconto;
- **-30 novembre 2011 in caso di unico versamento dovuto;**
- -entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi se l'acconto non è dovuto (30.09.2012).

**In caso di presenza di più titolari la scelta per l'opzione , esercitata solo da un avente diritto, preclude anche ai soggetti non aderenti il diritto all'adeguamento ISTAT del canone e ,nello stesso tempo, devono invece continuare a versare l'imposta di registro dovuta in proporzione alla quota di possesso . In presenza di più conduttori (contratto intestato ad entrambi i coniugi) la comunicazione dell'opzione va spedita ad entrambi. **IMPORTANTE** Se nel contratto viene espressamente indicata la rinuncia agli aggiornamenti del canone la Comunicazione all'inquilino non è dovuta.**

## **Revoca dell'opzione**

Anche la revoca va comunicata al conduttore al fine di comunicargli l'obbligo all'adeguamento ISTAT del canone e del pagamento dell'imposta di Registro. In merito alla Revoca L'Agenzia delle Entrate non si è espressa ma è ragionevole ritenere valida la revoca esercitata entro i 30 gg. previsti dalla decorrenza dell'annualità ed inviata tramite Raccomanda A/R.

## **Il calcolo della cedolare secca**

L'importo della cedolare secca si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti oppure del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate: - nei comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia ); - **nei comuni confinanti con gli stessi nonché nei comuni ad alta tensione abitativa.**

**TABELLA PAGAMENTI ACCONTI**

CONTRATTI AFFITTO	ACC. SUP. O UGUALE A 257,52 EURO	ACC. INF. A 257,52 EURO	ACC. INFERIORE A 51,65 EURO
IN ESSERE AL 31 MAGGIO E SCADUTI O RISOLTI ENTRO 31 MAGGIO 2011	ACC. IN DUE RATE 40 AL 6 LUGLIO 60 % AL 30 NOVEMBRE	1 SOLA RATA ENTRO 30 NOVEMBRE	NON DOVUTO
CONTRATTI STIPULATI DAL 1 GIUGNO	1 SOLA RATA ENTRO 30 NOVEMBRE	1 SOLA RATA ENTRO 30 NOVEMBRE	NON DOVUTO
CONTRATTI STIPULATI DAL 1 NOVEMBRE	NON DOVUTO	NON DOVUTO	NON DOVUTO

**In che modo si versa**

(acconto e saldo). Per il 2011 l'acconto deve essere versato nella misura dell'85% e per il 2012 nella misura del 95%. Il versamento dell'acconto deve essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef, e quindi in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a euro 257,52. Se l'imposta dovuta è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

- la prima, del 40%, entro il 07 LUGLIO 2011 oppure entro il 05 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse ;
- la seconda, per il 60%, entro il 30 novembre 2011.

Leggi: [I termini di versamento della cedolare secca](#)

**CALCOLO ACCONTO**

**Per il 2011 = 85 % importo complessivo dovuto Per il 2012 = 95 % importo complessivo dovuto**

**PROROGA VERSAMENTI**

entro il **06.07.2011** senza maggiorazione entro il **05.08.2011** con maggiorazione

**0,40 %** Si può versare anche a rate.

**NUOVI CODICI TRIBUTO**

1840	= ACCONTO PRIMA RATA
1841	= ACCONTO SECONDA RATA
1842	= SALDO

**Sanzioni in caso di omessa registrazione o irregolare registrazione del contratto**

Si applica, in caso di omessa registrazione del contratto, la sanzione che va dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta (si applica anche nel caso di opzione per la cedolare secca). **La disciplina della cedolare secca inasprisce inoltre le sanzioni dovute in caso di mancata registrazione o registrazione infedele del contratto di locazione:** - Raddoppio delle sanzioni ovvero 240 % e 480% con un minimo di 516 €. **Se il canone viene dichiarato in maniera inferiore le sanzioni amministrative si applicano nella misura dal 200% al 400%. Inoltre il Contribuente non può utilizzare gli istituti deflattivi del contenzioso (accertamento con adesione) e, in caso di mancata registrazione entro i 30 gg. dalla stipula del contratto o in caso registrazione con canone inferiore, è stato previsto per l'inquilino il diritto ad avere un contratto di locazione della durata di anni 4 più 4 ad un canone ridotto (tre volte la rendita catastale).**

**Come esercitare l'opzione per la cedolare secca**

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il **modello semplificato Siria** oppure il **modello 69**.

**Modello semplificato Siria**

**Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:** il numero dei locatori e dei conduttori non è superiore a tre , tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca, si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre, tutti gli immobili sono censiti con

attribuzione di rendita e se il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione. Il **modello semplificato Siria** deve essere presentato dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) esclusivamente in via telematica utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto oppure, se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

---

## **Modello 69**

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare il modello SIRIA ed inoltre va compilato per le proroghe e le risoluzioni anticipate. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi"), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto. Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

### **La 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 o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive. Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive. Leggi anche: [E' possibile optare in ritardo per l'applicazione della cedolare secca?](#)

## **Gli effetti sul reddito del regime della cedolare secca**

### **Il reddito assoggettato a cedolare:**

1. è escluso dal reddito complessivo;

2. sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;
3. il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici fiscali (i.e. calcolo Isee e determinazione del reddito per essere considerato a carico).

....continua a leggere il regime transitorio per il 2011 scaricando il file in PDF oppure **consulta i nostri aggiornamenti sulla cedolare secca:**

[\*Cedolare secca: disciplina dei contratti di locazione\*](#)

[\*Cedolare secca e omesso versamento: decade il regime sostitutivo?\*](#)

[\*Cedolare secca: la conferma dell'opzione\*](#)

[\*Cedolare secca: ecco quando non è possibile applicarla\*](#)

21 giugno 2011 Celeste Vivenzi