

Cedolare secca: la conferma dell'opzione

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 23 Luglio 2013

Per i contribuenti che hanno aderito all'istituto della cedolare secca, l'opzione manifestata in sede di dichiarazione non necessita della "conferma" mediante presentazione del modello 69.

Il regime della cedolare secca

L'art. 3 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23 ha introdotto, a far data dal 7 aprile 2011, un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, dovute sulla locazione per finalità abitative di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (cosiddetto regime della cedolare secca).

L'applicazione del predetto regime di tassazione non è obbligatorio, ma **facoltativo**: l'accesso all'imposta sostitutiva avviene, infatti, mediante l'esercizio di un'opzione che può essere manifestata, in sede di registrazione del contratto, attraverso la presentazione del modello 69, ovvero del modello semplificato SIRIA.

Per i contratti di locazione scaduti, risolti, registrati o prorogati prima del 07 aprile 2011, era prevista, invece, una particolare disciplina: veniva riconosciuta, al contribuente, la possibilità di optare per il regime sostitutivo per i redditi prodotti nel 2011, direttamente in sede di dichiarazione dei redditi 2011 (UNICO 2012 o 730/2012). Si rammenta, però, che, in un primo momento, l'Agenzia delle Entrate (C.M. 01.06.2011 n. 26) aveva affermato che l'opzione manifestata in UNICO 2012 non avrebbe consentito di applicare il regime sostitutivo anche sui redditi prodotti nelle annualità decorrenti dal 2012: a tal fine si rendeva necessario confermare tale opzione attraverso la presentazione del modello 69, entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale. In altre parole, per un contratto con decorrenza 1° marzo 2010, registrato a suo tempo, per il quale il locatore avesse deciso di optare per la cedolare secca per tutta la durata del contratto, il contribuente avrebbe dovuto:

- manifestare l'opzione in UNICO 2012, per i periodi 1° gennaio 2011-28 febbraio 2011 e/o 1° marzo 2011-29 febbraio 2012



- entro il 1° aprile 2012 (termine per il pagamento dell'imposta di registro), presentare il modello 69 e "confermare" l'opzione, in modo che essa potesse esplicare efficacia anche per l'annualità che decorre dal 2012 (1° marzo 2012-28 febbraio 2013) e per le successive, senza che fosse necessario inviare nuovamente la raccomandata al conduttore.

Per questi motivi, la **"conferma" dell'opzione per la cedolare secca veniva spesso dimenticata dai contribuenti**. Di fronte ad **adempimenti "tardivi"**, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si sono da subito comportati in modi differenti: **alcuni uffici hanno accettato, anche tardivamente, il modello 69 senza applicare sanzioni**; altri, invece, consentivano **l'applicazione del ravvedimento operoso**, ovvero riconoscevano la possibilità di sanare tale dimenticanza, avvalendosi dell'istituto della remissione in bonis, previa corresponsione della sanzione amministrativa di € 258,00.

La conferma dell'opzione della Cedolare Secca da parte del contribuente

A seguito delle evidenti difficoltà emerse, con riferimento alla "conferma" dell'opzione espressa in dichiarazione, **l'Agenzia delle Entrate ha più volte affermato la non obbligatorietà della presentazione del predetto modello 69**, invitando gli uffici a non richiedere, al contribuente, la presentazione di detto modello per la conferma dell'opzione (nota interna 14.02.2013). Con la circolare n. 13 del 9 maggio 2013, è stato ufficializzato il predetto orientamento: **l'opzione per la cedolare secca espressa nel modello 730o nel modello UNICO, anche se non confermata per le annualità successive con il modello 69, esplica effetti, in mancanza di revoca, anche per il residuo periodo di durata del contratto o della proroga**. Pertanto, ove il contribuente abbia applicato la cedolare secca in UNICO 2012 o nel 730/2012, si presume che egli intenda applicare il regime sostitutivo fino alla fine della durata del contratto o della proroga. Tuttavia, **tale presunzione può essere superata ove il contribuente manifesti la volontà di revocare l'opzione**. In proposito, aggiunge l'Amministrazione finanziaria, in via del tutto eccezionale, l'opzione effettuata in sede di dichiarazione dei redditi 2012, può essere revocata "per atti concludenti". In altre parole, se il contribuente ha applicato la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi 2012 (redditi 2011), questo non è vincolato per le annualità successive, se l'intenzione di non applicare detto regime per il residuo periodo di durata del contratto si desuma dal comportamento concludente del contribuente diretto ad applicare l'IRPEF e l'imposta di registro. Riassumendo, quindi, il contribuente che abbia espresso l'opzione per la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi 2012, in ossequio alla disciplina transitoria, può continuare ad applicare tale regime per tutta la durata residua del contratto, anche nel caso in cui non abbia presentato il mod. 69; di contro, invece, qualora volesse **revocare l'opzione per la cedolare secca**, il contribuente potrebbe, alternativamente, utilizzare gli **ordinari metodi** (dichiarazione in carta libera o modello 69, secondo quanto chiarito dalla C.M. 4.6.2012 n. 20), ovvero potrebbe revocare l'opzione **mediante "comportamento concludente"**, applicando l'IRPEF e l'imposta di registro. 23 luglio 2013 Sandro

Cerato