

Cedolare secca e rimborso dei canoni, cedolare secca a conduttore ONLUS, spesometro i dubbi per le partite IVA e gli imprenditori, gli acconti per un contribuente nel regime delle "nuove iniziative produttive"

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 3 ottobre 2011

utilissime risposte ai quesiti per affrontare i vari casi della vita professionale

QUESITO N. 1: Cedolare secca rimborsi del canone

Sono proprietario di un immobile locato con un contratto molto vecchio. Vorrei sapere quale canone di affitto devo richiedere al conduttore se opto per la cedolare secca, considerando anche che l'annualità del contratto risulta a cavallo tra il 2010 e il 2011 (1° ottobre 2010-30 settembre 2011).

RISPOSTA

Con la scelta per la cedolare secca, il locatore ha l'onere di rinunciare alla facoltà di modificare la misura del canone di locazione contrattualmente pattuito per tutta la durata del contratto, e tale rinuncia deve essere comunicata al conduttore. Il divieto di praticare aumenti al canone concordato contrattualmente è previsto dal comma 11 del D. lgs n. 23 del 2011 ed è operativo anche se questa facoltà è espressamente prevista nel contratto, con riferimento anche al semplice adeguamento Istat del canone. Il locatore non potrà aumentare il canone concordato relativamente a qualsiasi tipologia di aggiornamento legato ad indici, non solo, quindi, la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La rinuncia agli aggiornamenti del canone ha decorrenza a partire dal 1° gennaio 2011. Tuttavia, non ricade nella moratoria l'addebito di aumenti contrattuali maturati precedentemente al periodo di vigenza dell'opzione.

Ne conseguirà che optando per il regime della cedolare secca, il canone che resta valido per tutta la durata dell'opzione è quello relativo all'ultima annualità contrattuale, precedente a quella in cui si esercita l'opzione. Non influisce il fatto che si tratti di un vecchio contratto il cui canone risulta piuttosto basso. Gli eventuali adeguamenti già percepiti dovranno essere restituiti al conduttore. Per capire come calcolare il rimborso degli adeguamenti già percepiti bisogna tenere conto che la circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che vanno restituiti "gli aggiornamenti del canone per il periodo contrattuale cui si riferisce l'acconto". In tal senso, in caso di contratto con annualità a cavallo tra il 2010 e il 2011, l'ammontare da restituire sarà pari all'eventuale aggiornamento richiesto dal 1° ottobre 2010 (solo per quota

relativa ai canoni gennaio – settembre 2011), mentre rimane acquisita la parte di aggiornamenti acquisita fino al 30 settembre 2010.

QUESITO N. 2: Cedolare secca conduttore onlus

Sono proprietario di un immobile accatastato nella categoria A/2 locato ad una onlus che la utilizza a scopi abitativi dei ragazzi in difficoltà di cui si occupa. Posso optare per il regime della cedolare secca?

RISPOSTA

Il soggetto che può esercitare l'opzione per l'applicazione della cedolare secca è il locatore, persona fisica (privato che non agisce nell'esercizio di impresa o professione), proprietario o titolare di diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione) di unità immobiliari abitative locate.

La nuova tassazione sostitutiva, quindi, non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni, essendo, tali immobili espressamente esclusi dal legislatore della cedolare (D.lgs n. 23/2011).

L'Amministrazione finanziaria, inoltre, ha chiarito recentemente come sia necessario porre rilievo anche all'attività del locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato al fine di valutare i requisiti di accesso al regime.

La circolare 26/E dell'Agenzia delle entrate del 1° giugno, infatti, ha precisato che esulano dal campo di applicazione del regime della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Sempre in base ai chiarimenti della circolare 26/E, tuttavia, il locatore può esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, come ad esempio una onlus che la utilizza per scopi abitativi dei propri utenti, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma.

QUESITO N. 3: Spesometro e Partita Iva

Un pensionato si reca presso un mobilificio per acquistare un mobile del valore di 4.000 € comprensivo di Iva. Per acquistare tale immobile il soggetto in questione ha richiesto il rilascio

della fattura e paga con carta di credito. Si chiede se l'obbligo di comunicazione sia escluso visto che il soggetto paga con la carta di credito, ed il fatto che abbia richiesto la fattura risulti irrilevante.

RISPOSTA

Con l'art. 21, DL n. 78/2010, è stato introdotto l'obbligo di comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento, le cessioni/acquisti di beni e le prestazioni di servizi rese/ricevute rilevanti ai fini IVA di importo pari o superiore a € 3.000 ovvero € 3.600 (al lordo IVA) per le operazioni per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura e quindi documentate da scontrino/ricevuta fiscale.

Con la circolare n. 24/E/2011, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che sono escluse dall'adempimento le operazioni effettuate nei confronti di privati (non soggetti passivi IVA) se il pagamento dei corrispettivi è avvenuto mediante carte di credito, di debito o prepagate emesse da operatori finanziari soggetti all'obbligo di comunicazione ex art. 7, comma 6, DPR n. 605/73.

L'esclusione dalla comunicazione dei pagamenti effettuati con carte di debito opera indipendentemente dal fatto che la vendita sia certificata con fattura, con scontrino o ricevuta. L'operazione indicata nel quesito è effettuata nei confronti di un soggetto privato, quindi, a prescindere che questa sia certificata da fattura l'obbligo di comunicazione non sussiste e conseguentemente il negoziante non deve chiedere il codice fiscale all'acquirente.

QUESITO N. 4: Spesometro e imprenditore

Un imprenditore edile si reca presso un negozio che vende materiale edile per acquistare da componenti da costruzione. L'acquisto ammonta ad una somma totale di 5.500 € (comprensivi di Iva) che l'imprenditore pagherà con un assegno. L'acquisto viene documentato da una fattura. L'imprenditore comunica i propri dati compresa la partita Iva per il rilascio della fattura ma è momentaneamente sprovvisto del codice fiscale. Si chiede se ai fini della comunicazione delle operazioni Iva sia necessario il codice fiscale dell'imprenditore.

RISPOSTA

Nella comunicazione delle cessioni/acquisti di beni e le prestazioni di servizi rese/ricevute rilevanti ai fini IVA di importo pari o superiore a € 3.000 ovvero € 3.600 (al lordo IVA) per le operazioni per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura e, quindi, documentate da scontrino/ricevuta fiscale, debbono essere indicati gli elementi necessari all'individuazione dei soggetti e delle operazioni.

I dati che devono essere riportati nella comunicazione riguardano, per ciascuna cessione e acquisto o per ciascuna prestazione resa o ricevuta, l'indicazione della partita IVA o del codice

fiscale del cedente/prestatore e del cessionario/committente, l'importo delle operazioni effettuate.

La disposizione di cui al punto 3.2 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 22 dicembre 2010 stabilisce che ai fini della comunicazione dei dati di cui al punto 3.1, per le operazioni non soggette all'obbligo di fatturazione, il committente o il commissionario è tenuto a fornire i propri dati identificativi di cui alle lettere b) e c) del medesimo punto.

Alla luce di tale disposizione l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E/2011 ha chiarito che "l'acquisizione del codice fiscale è sempre necessaria qualora il cessionario o committente non rivesta la qualifica di soggetto passivo IVA".

Per l'imprenditore indicato nel quesito che ha comunicato la Partita Iva non è quindi necessaria la comunicazione del codice fiscale.

QUESITO N. 5: "Nuove iniziative produttive" e acconto

Un contribuente in regime "nuove iniziative produttive" ex legge 388/2000, articolo 13, per gli anni 2008, 2009 e 2010, nel 2011 opta per il regime Iva e Irpef ordinario. A giugno 2011 versa l'imposta sostitutiva del 10% sul reddito 2010. È tenuto anche a versare l'acconto Irpef per il 2011 (sul reddito 2010)?

RISPOSTA

Per stabilire se è dovuto o meno l'acconto IRPEF per l'anno 2011, occorre controllare l'importo indicato nel rigo RN33 "Differenza".

Se questo importo:

- non supera euro 51,65, non è dovuto acconto;
- supera euro 51,65, è dovuto acconto nella misura del 99 per cento del suo ammontare.

Atteso che tutti gli importi indicati in dichiarazione sono espressi in unità di euro, l'acconto risulta dovuto qualora l'importo del rigo RN33 risulti pari o superiore ad euro 52.

L'acconto così determinato deve essere versato:

- in unica soluzione entro il 30 novembre 2011, se l'importo dovuto è inferiore ad euro 257,52;

- in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad euro 257,52, di cui:
 - la prima, nella misura del 40 per cento, entro il 6 luglio 2011 ovvero entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo;
 - la seconda, nella restante misura del 60 per cento, entro il 30 novembre 2011.

Per chi sceglie di avvalersi del regime fiscale agevolato delle “nuove iniziative produttive”, è prevista una riduzione del carico fiscale corrispondente ad una tassazione forfettaria del reddito d'impresa o di lavoro autonomo, con l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, e relative addizionali regionali e comunali, nella misura del 10%.

Trattandosi di un' imposta sostitutiva, il reddito conseguito non viene sommato al reddito complessivo da indicare nel quadro RN, pertanto in assenza di altri redditi il rigo RN 33 “differenza” del contribuente indicato nel quesito sarà pari a zero e per questo l'acconto non è dovuto.

Qualora si tratti di un contribuente soggetto ad Irap, questo continuerà a versare l'acconto per tale imposta.

3 ottobre 2011

Antonio Gigliotti

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l