

CEDOLARE SECCA: LE REGOLE DA SEGUIRE

di **Roberta De Marchi**

Con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, prot. n. 55394, ha preso avvio l’operazione “*cedolare secca*”, in attuazione dell’art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.¹

Fissiamo, quindi, sinteticamente, le regole che i contribuenti devono seguire per non incorrere in errori, evidenziando subito, preliminarmente, che il locatore, ai sensi del comma 11 dell’art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è tenuto, a pena dell’inefficacia dell’opzione, a 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 accertata dall’ISTAT dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell’anno precedente.

Soggetti interessati all’applicazione del regime

L’opzione per l’applicazione del regime della cedolare secca può essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate.

Opzione singola

L’opzione può essere esercitata relativamente a ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione.

Esercizio dell’opzione

I soggetti che intendono e possono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l’opzione in sede di registrazione del contratto, mediante gli appositi modelli approvati.

¹ Per ulteriori approfondimenti si rinvia al brillante intervento di Bondi, *Affitti: il debutto della cedolare secca*, in www.ilcommercialistatelematico.com/bondi.html

Proroga del contratto

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca va riesercita nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello 69.

Opzione nel caso di contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione

Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità di durata del contratto

Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello 69.

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 alla prima.

Facoltà di revoca

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, ed essa va effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Regime tributario conseguente all'esercizio dell'opzione

I soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione stabilito dalle parti. Resta fermo che il reddito derivante dal contratto di locazione non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del T.U.n.917/86.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare secca;
- venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

Contratti aventi ad oggetto immobili soggetti al regime della cedolare secca e altre unità immobiliari

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative, per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili. Se il canone è pattuito unitariamente l'imposta di registro è calcolata sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Contitolarità del diritto di proprietà e di altri diritti reali di godimento

Qualora vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile ad uso abitativo e delle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore, compilando l'apposito modello.

L'opzione esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

I locatori che non esercitano l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. 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. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Disciplina transitoria per l'anno 2011

Il regime della cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile, data di entrata in vigore del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011.

Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto. Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime con l'apposito modello.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione, mediante il modello 69 e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011. L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

Versamenti della cedolare secca

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari all'85 per cento dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se inferiore a euro 257,52 e 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 16 giugno 2011 ovvero entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del 60 per cento, entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in due rate.

Per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio il versamento d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011 il versamento in acconto non è dovuto.

Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'85 per cento dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro 51,65. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Versamento in acconto e saldo a partire dal periodo d'imposta 2012

Il versamento dell'acconto, pari al 95 per cento dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato, in unica soluzione, entro il 30 novembre di ciascun anno, se inferiore a euro 257,52 e 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 16 giugno di ciascun anno ovvero entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del 60 per cento, entro il 30 novembre.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al 95 per cento della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro 51,65. La prima rata dell'acconto della

cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito con le modalità stabilite dall'art. 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato.

I modelli per l'esercizio dell'opzione

Lo stesso provvedimento ha approvato i modelli per l'esercizio dell'opzione.

In particolare viene approvato un modello semplificato di denuncia, da trasmettere esclusivamente in via telematica, per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca.

Detto modello può essere utilizzato per fattispecie più semplici con un numero limitato di locatori e di conduttori (per entrambi i casi in numero massimo di tre), con omogeneità di opzioni e con un contenuto contrattuale limitato alla disciplina del rapporto di locazione.

Nelle ipotesi diverse da quelle sopra descritte l'opzione viene espressa mediante il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), per il quale vengono approvate le integrazioni necessarie al fine dell'opzione.

Il modello classico

Il modello è composto da due pagine:

- nella prima sono indicati i dati dei locatori comprensivi dell'opzione per il regime della cedolare secca e i dati dei conduttori;
- nella seconda pagina sono indicati i dati catastali dell'unità abitativa e delle relative pertinenze e i dati utili alla registrazione del contratto concernenti l'importo, la natura e la periodicità del canone, la data di stipula e la durata della locazione.

Gli elementi riportati nel modello devono coincidere con quelli contenuti nel contratto.

Il modello di denuncia può essere utilizzato per la registrazione del contratto e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca solo se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- un numero di locatori non superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- un numero di conduttori non superiore a tre;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;

- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni.

Il modello è presentato esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate direttamente dai contribuenti abilitati ai servizi telematici ovvero tramite i soggetti incaricati di cui all'art. 3, comma 3, del D.P.R. n. 322/2008.

Il Modello 69

Il modello è composto da 2 fogli e da un terzo eventuale.

- nel primo, oltre ad una parte riservata all'ufficio, sono presenti il quadro A "Dati generali" comprensivo, tra l'altro, dei dati relativi al richiedente la registrazione e del tipo di adempimento richiesto e il quadro B "Soggetti destinatari degli effetti giuridici dell'atto";
- nel secondo sono presenti il quadro C "Dati descrittivi dell'atto" e il quadro D "Dati degli immobili";
- nel terzo, da utilizzare solo in caso di presenza di un negozio di locazione non finanziaria di fabbricato (codice negozio 7202) relativo ad almeno un'unità immobiliare a uso abitativo i cui canoni di locazione sono assoggettabili al regime fiscale della cedolare secca, sono presenti il quadro relativo al conferimento di eventuale delega per la presentazione e per l'esercizio dell'opzione, il quadro E "Tabella di associazione immobili/ pertinenze" e il quadro F "Ulteriori dati degli immobili".

11 aprile 2011

Roberta De Marchi