

CEDOLARE SECCA: LE REGOLE PER L'ANNO 2011

di **Roberta De Marchi**

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.

Con la circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, l'Agenzia delle Entrate ha, fra l'altro, evidenziato le regole per l'applicazione della cedolare per l'anno 2011, che in questo intervento vogliamo mettere in risalto, per fornire al Lettore un quadro immediato e preciso da tenere sulla scrivania.

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE PER IL 2011

Sono previste per l'applicazione della cedolare secca nell'anno 2011 diverse modalità di esercizio dell'opzione a seconda che il contratto, la relativa risoluzione o la proroga siano stati registrati o meno alla data del 7 aprile, data di entrata in vigore del decreto legislativo, già in premessa riassunte, e qui riepilogate attraverso la tabella 1, contenuta nella C.M. n.26/2011.

Tabella n. 1 Esercizio dell'opzione nel 2011

OPZIONE IN SEDE DI DICHIARAZIONE	OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE O ALLA SCADENZA DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO	
	Opzione modello 69	Opzione modello SIRIA
Contratti già scaduti alla data del 7 aprile 2011	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011 (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello Siria (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
Contratti in corso alla data del 7 aprile 2011 e già registrati a tale data, per l'annualità che termina nel 2011 e/o per quella successiva	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 i cui termini di registrazione sono in corso a tale data (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: registrazione e opzione entro il 6 giugno 2011)	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello Siria i cui termini di registrazione sono in corso a tale data (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 i cui termini di registrazione siano già scaduti a tale data ma non sono stati registrati	
Proroga del contratto intervenuta prima del 7 aprile 2011 per la quale a tale data è stata versata l'imposta di registro	Proroga del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	
Risoluzione del contratto intervenuta prima del 7 aprile 2011 per la quale è già stata versata l'imposta di registro ovvero quelle intervenute successivamente a tale data per le quali non sia stata esercitata l'opzione con il Modello 69	Risoluzione del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	

Versamento degli acconti

Come è noto, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 maggio 2011 sono stati differiti, per l'anno 2011, i termini di effettuazione dei versamenti dovuti dai contribuenti. In particolare, per le persone fisiche il termine per l'effettuazione dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e del versamento in acconto della cedolare secca è differito dal 16 giugno al 6 luglio 2011. I versamenti potranno essere effettuati dal 7 luglio al 5 agosto 2011 maggiorando le somme da versare dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo.

Per l'anno d'imposta 2011, l'acconto è stato previsto nella misura dell'85% dell'importo della cedolare secca che risulta dovuta per tale anno.

Trattandosi del primo anno di applicazione del nuovo sistema di tassazione, l'acconto deve essere determinato esclusivamente con il metodo previsionale.

Riportiamo, nelle tabelle che seguono, contenute nel documento di prassi pubblicato, le regole da seguire per non incorrere in errori.

Tabella n. 2 -Versamento in acconto dell'85% per il 2011

Entro il 6 luglio 2011:

> prima rata (40% dell'acconto),

- contratti in corso al 31 maggio 2011 (anche se conclusi prima del 7 aprile), se l'acconto dovuto è pari o superiore a 257,52 euro
- contratti scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria entro il 31 maggio 2011, se l'acconto dovuto è pari o superiore a 257,52 euro.

Entro il 30 novembre 2011:

> seconda rata (60% dell'acconto),

- contratti in corso al 31 maggio 2011 (anche se conclusi prima del 7 aprile), se l'acconto dovuto è pari o superiore a 257,52 euro,
- contratti scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria entro il 31 maggio 2011, se l'acconto dovuto è pari o superiore a 257,52 euro;

> unica rata (100% dell'acconto),

- contratti in corso al 31 maggio 2011 (anche se conclusi prima del 7 aprile), se l'acconto dovuto è inferiore a 257,52 euro,
- contratti scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria entro il 31 maggio 2011, se l'acconto dovuto è inferiore a 257,52 euro,
- contratti con decorrenza tra il 1 giugno e il 30 ottobre 2011.

Acconto non dovuto e versamento della cedolare secca a saldo:

- per i contratti con decorrenza tra il 1° novembre e il 31 dicembre 2011;
- se l'importo su cui calcolare l'acconto è pari o inferiore a 51,65 euro.

ANNO 2011	Importo dell'acconto $\geq 257,52$ euro	Importo dell'acconto $< 257,52$ euro	Importo su cui calcolare l'acconto $\leq 51,65$ euro
Contratti di locazione			
- in corso al 31 maggio - scaduti e risolti entro il 31 maggio	Versamento 2 rate 6 luglio 40% 30 novembre 60%	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Non dovuto
- decorrenti dal 1° giugno	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Non dovuto
- decorrenti dal 1° novembre	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto

Comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti

Per l'anno 2011, la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti Instat, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011, va comunicata al conduttore, con lettera raccomandata, nel termine stabilito per il versamento del primo acconto dovuto, che può essere il 6 luglio 2011 se l'acconto è dovuto in due rate, oppure il 30 novembre 2011 se l'acconto è dovuto in unica rata, ovvero se non è dovuto acconto, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone non è necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione.

SANZIONI

Disciplina delle sanzioni per omessa registrazione del contratto di locazione

L'omessa registrazione del contratto di locazione è punita con la sanzione amministrativa dal 120% al 240% per cento dell'imposta dovuta.

Tali misure sanzionatorie sono dovute solidalmente dai soggetti obbligati a chiedere la registrazione del contratto di locazione.

Anche nei casi in cui il locatore, in sede di registrazione tardiva del contratto di locazione, eserciti l'opzione per il regime della cedolare secca, non è tenuto al versamento dell'imposta di registro.

Tuttavia, le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ancorché il pagamento di detta imposta, per effetto dell'opzione, sia sostituito dal pagamento della cedolare secca.

Anche in tal caso, i soggetti obbligati alla registrazione possono beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997 al sussistere delle condizioni ivi previste.

Canone non dichiarato o dichiarato in misura inferiore

Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, le sanzioni amministrative sono raddoppiate (dal 240% al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 516).

In caso di dichiarazione del canone in misura inferiore, le sanzioni amministrative si applicano nella misura dal 200% al 400%.

Inoltre, in deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, le sanzioni amministrative si applicano senza riduzioni.

Contratti non registrati, registrati per un importo inferiore a quello effettivo e comodati fittizi

Per i contratti di locazione ad uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) i contratti sono rinnovati automaticamente alla scadenza per un periodo di 4 anni, fatte salve determinate eccezioni;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT.

27 giugno 2011

Roberta De Marchi