

GUIDA PRATICA ALLA CEDOLARE SECCA

A cura di Celeste Vivenzi

Normativa regolata dall'art. 23 del D.Lgs. 23/2011 con l'analisi della circolare dell'Agenzia delle Entrate 26 dell'1 giugno 2011.

PREMESSA

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

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (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.

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.

GLI EFFETTI SUL REDDITO DEL NUOVO REGIME

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).

LA DISCIPLINA TRANSITORIA PER IL 2011

La cedolare secca si applica, **per il periodo di imposta 2011**, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche se scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011, nonché per i contratti ancora in corso al 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione, e per i contratti prorogati per i quali è già stata effettuato il pagamento dell'imposta di registro, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012.

Non si rimborsano le 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 se dovuto.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli mentre per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita con il modello 69.

IMPORTANTE

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile 2011 della nuova normativa, al fine di consentire ai contribuenti di avere un'adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono stati previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione e, in particolare, viene stabilito che per i contratti per i quali il termine di registrazione **scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, l'opzione può essere effettuata entro la data del 6 giugno 2011.**

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro, l'opzione per la cedolare secca si può esprimere entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69, e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca relativa all'anno 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e il

locatore è tenuto al versamento dell'acconto, se dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

IL MODELLO SIRIA (acronimo di: Servizio Internet per la Registrazione dei contratti relativi a immobili adibiti ad Abitazione)

Per compilare e trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate dichiarazioni, modelli, richieste, comunicazioni o anche effettuare versamenti, è possibile utilizzare i software di compilazione e i software di controllo messi a disposizione dall'Agenzia o reperibili sul mercato (solo per i software di compilazione), e procedere alla predisposizione, verifica ed invio del "file" creato.

LA PROCEDURA TELEMATICA

Per accedere ai servizi web è necessario registrarsi ai servizi telematici.

E' possibile presentare online varie tipologie di documenti attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Per la trasmissione occorre effettuare alcune operazioni preliminari, comuni a tutte le tipologie di documenti :

1) Compilare i documenti

Per presentare un documento in via telematica è necessario utilizzare un prodotto che consenta di compilarlo in formato elettronico. E' comunque possibile utilizzare qualsiasi prodotto disponibile sul mercato. In questo caso è necessario verificare la coerenza dei dati con le istruzioni dell'Agenzia per i vari modelli telematici, utilizzando la procedura di controllo che segnala immediatamente eventuali difformità.

2) Preparare il file da inviare

Completata la compilazione del documento, prima di procedere all'invio, è necessario aggiungere alcune informazioni che consentono di verificare la provenienza dei dati e di trasformare la rappresentazione dei dati stessi in modo che possano essere letti soltanto dall'Agenzia delle Entrate (autenticazione). A tal fine è necessario utilizzare un'apposita applicazione (Fisconline ed "Entratel" per gli abilitati al servizio).

3) Invio del documento

Per inviare il file autenticato occorre accedere alla sezione Servizi per – Invio, allegare il file e inviarlo (si ritiene inviato quando il sistema fornisce in risposta la pagina di conferma della trasmissione con l'indicazione del protocollo attribuito).

4) Scaricare e stampare le ricevute

Per verificare l'esito della trasmissione, occorre accedere alla sezione Ricevute, dove per ogni invio effettuato è disponibile la relativa ricevuta. In particolare, per ogni documento trasmesso telematicamente e regolarmente acquisito dal sistema, viene predisposta una comunicazione di avvenuta presentazione. Se i dati trasmessi non sono corretti il sistema produce una comunicazione di scarto.

TABELLA RIEPILOGATIVA OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA**CONTRATTI IN CORSO NEL 2011 CON GIA' ASSOLTO OBBLIGO DI REGISTRAZIONE ALLA DATA DEL 07.04.2011**

TIPOLOGIA	OPZIONE	ACCONTI	ALTRI OBBLIGHI
CONTRATTI IN ESSERE OVVERO STIPULATI DAL 08.03.2007 AL 08.03.2011(primi 4 anni) E DAL 01.01.2011 AL 08.03.2011	OPZIONE IN DENUNCIA DEI REDDITI O MOD. 730	ACCONTI 2011 VERSAMENTO 85%	RACCOMANDATA INQUILINO
CONTRATTI CESSATI DAL SCADUTI IN VIA NATURALE TRA il 01.01.2011 E il 07.04.2011	OPZIONE IN DENUNCIA DEI REDDITI O MOD. 730	VERSAMENTO 85%	RACCOMANDATA INQUILINO
CONTRATTI PROROGATI DAL 01.01.2011 AL 08.03.2011	OPZIONE IN DENUNCIA DEI REDDITI O MOD. 730	VERSAMENTO 85%	RACCOMANDATA INQUILINO

**CONTRATTI IN CORSO NEL 2011 STIPULATI DAL
08.03.2011 AL 07.05.2011**

TIPOLOGIA	OPZIONE	COME FARE
STIPULATI DAL 08.03.2011 AL 07.05.2011	TERMINE OPZIONE 06.06.2011	MOD.SIRIA O MOD.69 RACCOMANDATA INQUILINO
PROROGATI O RISOLTI DAL 08.03.2011 AL 07.05.2011	TERMINE OPZIONE 06.06.2011	MOD.69 e RACCOMANDATA INQUILINO

CONTRATTI IN CORSO NEL 2011 STIPULATI DAL 08.05.2011

CONTRATTI STIPULATI DAL 08.05.2011	OPZIONE IN SEDE DI REG.CONTRATTO	MOD.SIRIA O MOD.69 RACC.INQUILINO ENTRO 30 DALLA STIPULA DEL CONTRATTO
CONTRATTI PROROGATI O RISOLTI DAL 08.05.2011	OPZIONE ENTRO IL TERMINE PER IL PAGAMENTO IMPOSTA PER PROROGA O PER LA RISOLUZIONE	MOD.69 RACC.INQUILINO ENTRO 30 DAL TERMINE PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Si ricorda che la Comunicazione dell'opzione non si applica ai **contratti** per i quali **non sussiste obbligo di registrazione** (i.e. contratti estivi **INFERIORI AI 30 giorni**).

Se per il contratto di locazione non vi è obbligo di registrazione, l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata dal locatore nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale l'opzione esercita la sua validità (**L'AFFITTO DI COMPETENZA DEL 2011 andrà pertanto effettuato nella dichiarazione del 2012**).

21 giugno 2011
Celeste Vivenzi