

CEDOLARE SECCA: LE REGOLE GENERALI DELLE ENTRATE

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. 23¹.

Con circolare n. 26/E del 1° giugno 2011 l’Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti attraverso la diramazione di un corposo documento di prassi.

Schematicamente e sinteticamente vediamo quali sono le indicazioni più significative diffuse in ordine agli aspetti generali del provvedimento.

Soggetti che possono optare per il regime della cedolare secca

La facoltà di optare per il regime della cedolare secca, è riservata al locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull’immobile.

Non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali.	Non possono optare per il regime della cedolare secca i soggetti che procedono alla locazione di immobili ad uso abitativo nell’esercizio dell’attività di impresa o di arti e professioni.
Restano esclusi gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti.	Non è possibile esercitare l’opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale.

¹ Per ulteriori approfondimenti sul provvedimento si rinvia al brillante intervento di C. Bondì, [Affitti: il debutto della cedolare secca](#), in www.commercialistatelematico.com

Contratti di locazione per i quali è possibile optare per il regime della cedolare secca

Il regime della cedolare secca può trovare applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze.

L'opzione può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso.	Deve comunque trattarsi di fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, escluso A10) ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa.
Sono esclusi gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi).	Esulano dal campo di applicazione della norma 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.
Sono altresì esclusi anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.	

Il locatore può, invece, esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio d'impresе, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, 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.

Il regime di tassazione sostitutiva trova applicazione anche per le pertinenze – indipendentemente dal numero - locate congiuntamente all'immobile abitativo ovvero locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

<p>Il nuovo sistema di tassazione non trova applicazione con riferimento ai contratti di sublocazione d'immobili, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, c. 1, lett. h del TUIR e non tra i redditi di natura fondiaria.</p>	<p>Non sono in ogni caso interessati dal nuovo regime di tassazione i contratti di locazione d'immobili situati all'estero, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, c. 1, lett. f del TUIR e non dei redditi fondiari.</p>
--	---

Esercizio dell'opzione

Il regime di tassazione della cedolare secca ha carattere facoltativo e, pertanto, la sua applicazione è subordinata all'esercizio di un'opzione da parte del locatore, in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

L'obbligo della registrazione deve essere adempiuto per i contratti di locazione di immobili esistenti nel territorio dello Stato nel termine fisso di trenta giorni, che decorre:

- per i contratti scritti, dalla data di formazione dell'atto o, se antecedente dalla data di esecuzione;
- per i contratti verbali, dalla data di inizio della loro esecuzione.

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro, vale a dire entro 30 giorni dal momento della proroga (art. 17 del TUR), tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69).

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità (articolo 17 del TUR).

Esercizio dell'opzione per i contratti non soggetti a registrazione

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Si tratta dei contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno.

La durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a 30 giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario (cfr. circolare n. 12 del 16 gennaio 1998). Se la durata del contratto in tal modo determinata è inferiore a 30 giorni nell'anno è previsto l'obbligo della registrazione solo in caso d'uso, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 del TUR e dell'articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al TUR.

Comunicazione dell'opzione al conduttore

Laddove il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Qualora in sede di proroga il contribuente confermi l'opzione per la cedolare secca, dovrà rinunciare agli aggiornamenti del canone anche per il periodo di durata della proroga.

La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

La sospensione della facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone e la relativa comunicazione non sono suscettibili di modifiche in via convenzionale tra le parti.

Per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera

unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario.

Registrazione del contratto di locazione ed esercizio dell'opzione - Modello Siria e modello 69

E' stata introdotta una nuova modalità semplificata di registrazione del contratto di locazione, che può essere utilizzata facoltativamente dai locatori che intendano contestualmente esercitare l'opzione per la cedolare secca.

La registrazione del contratto è, in tal caso, effettuata tramite la presentazione, esclusivamente in via telematica, del modello Siria (Denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze ed esercizio dell'opzione per la cedolare secca).

Tale modalità di registrazione telematica del contratto di locazione può essere utilizzata solo per i contratti che contengono esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e che presentano le seguenti ulteriori caratteristiche:

SIRIA			
un numero di locatori non superiore a 3, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso.	un numero di conduttori non superiori a 3.	una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiori a 3.	solo immobili censiti con attribuzione di rendita.

La presentazione del modello Siria può essere effettuata direttamente dai contribuenti abilitati ai servizi telematici ovvero tramite i soggetti incaricati di cui all'articolo 3, comma 3, del DPR n.322/98.

Il modello Siria può essere presentato anche dagli intermediari abilitati alla trasmissione dei contratti di locazione con il modello 69, indicati dall'articolo 15 del DM 31 luglio 1998:

- organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art. 4, c. 1, della legge n. 431 del 1998;
- agenzie di mediazione immobiliare;

- soggetti, anche organizzati in forma associativa o federativa degli utenti, appositamente delegati ed aventi adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa;
- agenzie che svolgono, per conto dei propri clienti, attività di pratiche amministrative presso amministrazioni ed enti pubblici;
- iscritti all'albo professionale dei geometri, anche riuniti in forma associata.

In alternativa, può essere utilizzato anche il modello 69. Questo deve comunque essere utilizzato per la registrazione dei contratti di locazione, nei casi non previsti dal modello Siria, e degli adempimenti successivi dei contratti di locazione (cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite).

Proroga del contratto di locazione

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, occorre procedere al versamento dell'imposta di registro entro trenta giorni dal verificarsi del relativo evento.

Qualora il contratto venga prorogato per più annualità, il pagamento può essere eseguito annualmente ovvero per l'intero periodo. Il contribuente deve, inoltre, presentare l'attestato di versamento entro i 20 giorni successivi al pagamento. Tali modalità devono essere osservate in caso di contratti di locazione d'immobili abitativi per i quali non è esercitata l'opzione per il regime della cedolare secca ovvero è esercitata, in caso di più locatori, solo da alcuni di essi.

DURATA ED EFFETTI DELL'OPZIONE

Aspetti generali

L'esercizio dell'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, ovvero, in caso d'opzione esercitata a decorrere dalle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto o della proroga.

Il vincolo derivante dall'esercizio dell'opzione riguarda sia le imposte sui redditi che l'imposta di registro per le annualità di durata del contratto o della proroga.

Il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

RICORDA		
Non è dovuta l'imposta di bollo per i contratti di locazione per i quali si esercita l'opzione per il regime della cedolare secca.	Non è dovuta l'imposta di registro per la registrazione del contratto di locazione.	La cedolare secca sostituisce il reddito fondiario prodotto dall'immobile ad uso abitativo e dalla relativa pertinenza per il periodo di durata dell'opzione.

Tributi Speciali

Per la registrazione dei contratti di locazione, sia in caso d'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca sia nel caso in cui tale opzione non venga esercitata, non sono dovuti i tributi speciali di cui al punto 2 del Titolo II della tabella, annessa al decreto-legge n. 533 del 1954, per carenza del presupposto impositivo.

Restano, in ogni caso, dovuti i tributi speciali per il rilascio di copie, estratti, certificazioni od attestazioni resi dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente. La corresponsione dei tributi speciali resta dovuta anche nei casi in cui venga rilasciata una copia o una certificazione di contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione per il regime della cedolare secca.

Contitolarità di diritti di proprietà e di diritti reali di godimento

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile e sulle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. In tali casi, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica i suoi effetti solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

Il principio di solidarietà passiva dell'imposta di registro esplica effetti solo con riferimento ai locatori che non hanno esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca.

I soggetti che non hanno optato per il regime della cedolare secca sono tenuti al pagamento dell'imposta di registro, limitatamente alla frazione del canone loro imputabile in base alle quote complessive di possesso dell'immobile loro spettanti.

In analoga misura, è tenuto al pagamento dell'imposta di registro il conduttore.

Qualora i locatori che hanno esercitato l'opzione per la cedolare secca revochino l'opzione per le annualità successive, torna ad operare il principio di solidarietà per il pagamento dell'imposta di registro nei confronti di tutti i soggetti parti del contratto.

Nel caso in cui solo alcuni locatori intendano accedere al regime della cedolare secca, deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Contratti aventi ad oggetto una pluralità di immobili

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative, per le quali è esercitata l'opzione per il regime alternativo di tassazione, ed altre unità immobiliari non soggette al regime della cedolare secca, l'imposta di registro deve essere assolta solo sui corrispettivi relativi a quest'ultimi immobili. In tali ipotesi, l'imposta di registro deve essere determinata solo con riferimento al canone di locazione pattuito nel contratto per gli immobili esclusi dal regime della cedolare secca.

Qualora sia indicato un canone unitario, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare secca. Tale quota deve essere determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

6 giugno 2011

Roberta De Marchi