

“Cedolare secca” sui contratti di locazione abitativi

D.lgs. 23/2011 – art. 2

(Devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare)

1. In attuazione della citata legge n. 42 del 2009, e successive modificazioni, ed in anticipazione rispetto a quanto previsto in base al disposto del seguente articolo 7, a decorrere dall'anno 2011 sono attribuiti ai Comuni, relativamente agli immobili ubicati nel loro territorio e con le modalità di cui al presente articolo, il gettito o quote del gettito derivante dai seguenti tributi:

- a) imposta di registro ed imposta di bollo sugli atti indicati all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;
- b) imposte ipotecaria e catastale, salvo quanto stabilito dal comma 5;
- c) imposta sul reddito delle persone fisiche, in relazione ai redditi fondiari, escluso il reddito agrario;
- d) imposta di registro ed imposta di bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili;
- e) tributi speciali catastali;
- f) tasse ipotecarie;
- g) **cedolare secca sugli affitti di cui all'articolo 3, con riferimento alla quota di gettito determinata ai sensi del comma 8 del presente articolo.**

A decorrere dal 2011 è stata introdotta la "**cedolare secca sugli affitti**". Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni (articolo 3 del d.lgs. 23/2011).

E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, **sostituisce:**

- ❖ **l'Irpef e le relative addizionali**
- ❖ **l'imposta di registro**
- ❖ **l'imposta di bollo.**

E ancora:

- ❖ **l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione**
- ❖ **l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto**

Attenzione: resta comunque l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

Contribuenti interessati

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su unità immobiliari abitative locate.

L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

Contitolarità





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.

SCHEMA RIEPILOGATIVO (1)

SOGGETTI INTERESSATI

Possono optare per il regime della cedolare secca		le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento su immobili abitativi oggetto di locazione.
Non possono applicare l'agevolazione		le società;
		gli enti non commerciali;
		coloro che la porrebbero in essere nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (ovvero in relazione agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni).

Requisiti degli immobili per esercitare l'opzione

L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo e alle relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione.

Sono interessate, quindi, soltanto:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
- le relative pertinenze (solo se locare congiuntamente all'abitazione).

La nuova tassazione sostitutiva non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Contratti misti

Se il contratto di locazione ha 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:

- sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione
- sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, se il canone è stato pattuito unitariamente.

Comunicazione al conduttore (affittuario)

Il locatore (proprietario) 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.

Come si calcola la cedolare secca

L'importo della "cedolare secca" si calcola applicando **un'aliquota del 21%** sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del **19%** per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative [articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988]. Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe), tra cui è compreso **il comune di Quarrata.**

Come 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, a partire dal 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'importo dovuto è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

- la prima, del 40%, entro il 16 giugno 2011 oppure entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse
- la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

L'acconto non è dovuto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento. In particolare:

- l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno
- l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

A partire dall'anno, 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Come si esercita l'opzione

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il **modello semplificato Siria - pdf** (approvato con provvedimento del 7/04/2011) oppure il **modello 69 - pdf**.

Modello semplificato Siria

Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:

- il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) 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
- 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 (*scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate o dal sito web del Comune di Quarrata*).

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. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello Siria) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.

Modello 69

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare quello semplificato. Il modello 69 va compilato per le proroghe, risoluzioni anticipate, ecc.

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.

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.

SCHEMA RIEPILOGATIVO (2)

OBBLIGHI DEL LOCATORE

	Modello Siria	Modello 69
utilizzo	Se: ▶ il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) 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; ▶ il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.	Se: non ricorrono i requisiti per utilizzare il modello Siria
presentazione	dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato esclusivamente in via telematica.	cartacea
termine di presentazione	▶ entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto; ▶ se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula 30 giorni dalla data di decorrenza; ▶ per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.	entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- ❖ è escluso dal reddito complessivo
- ❖ sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- ❖ il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Disciplina transitoria per l'anno 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, 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 esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli.

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 - pdf** .

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa, tenuto conto dell'art. 3 della L. 212/2000, al fine di consentire ai contribuenti di avere adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione. In particolare per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 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.

SCHEMA RIEPILOGATIVO (3)

DISCIPLINA TRANSITORIA PREVISTA PER L'ANNO 2011

Contratti scaduti (o risolti volontariamente) prima del 7 aprile 2011*	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
Contratti prorogati al 7 aprile 2011 per i quali è stata già versata l'imposta di registro *	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
Contratti prorogati per i quali al 7 aprile 2011 non è scaduto il termine per il versamento dell'imposta di registro	l'opzione si esercita con il modello 69
Contratti in essere al 7 aprile 2011 già registrati *	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
Contratti registrati dal 7 aprile 2011	l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli
Contratti in corso al 7 aprile 2011 e risolti <i>ovvero</i> già risolti a quella data ma senza scadenza dei termini per il versamento dell'imposta di registro	l'opzione può essere espressa entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69
* <i>in tali casi le imposte di registro e di bollo versate non saranno rimborsate</i>	

Note conclusive

Per la realizzazione del presente opuscolo informativo desideriamo ringraziare lo Studio Professionale del Rag. Commercialista Carlo R. Cappellini in Quarrata per aver Gentilmente concesso gli schemi riepilogativi.