

Circolare n. 05/2011

Chiavari, 16 Giugno

A tutti i CLIENTI

Loro Sedi

- OGGETTO: Il punto sulla CEDOLARE SECCA.

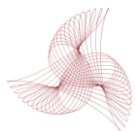
Introdotta dall'art. 3, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23., la cedolare secca sostituisce, per il periodo di durata dell'opzione, l'irpef, applicata con le aliquote progressive per scaglioni di reddito, sul reddito fondiario, le addizionali Irpef (regionale e comunale) sul reddito fondiario, l'imposta di registro proporzionale (aliquota 2%), dovuta sul canone di locazione (resta comunque fermo l'obbligo di registrazione del contratto) e l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Inoltre, il locatore, per il periodo di durata dell'opzione, non può chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista contrattualmente. Detta rinuncia costituisce presupposto per l'esercizio dell'opzione, in quanto il locatore deve comunicare preventivamente, con lettera raccomandata, al conduttore l'intenzione di optare per la tassazione sostitutiva e, di conseguenza, di rinunciare all'aggiornamento del canone.

La misura della tassazione secca è fissata al 21%, ridotta al 19% per i contratti a canone concordato (art. 2, co. 3, L. 9.12.1998, n. 431) e per quelli relativi ad abitazioni site in Comuni ad alta densità abitativa individuati dal Cipe e dall'art. 1, co. 1, lett. a) e b), D.L. 30.12.1988, n. 551 (art. 8, L. 431/1998). La disciplina brevemente tratteggiata presentava diversi aspetti ancora da chiarire. Sul punto è da ultimo intervenuta la Circolare Ministeriale 26/E/2011.

Soggetti Interessati

La facoltà di optare per il regime della cedolare secca è riservata al locatore, persona fisica che non agisce nell'ambito dell'attività d'impresa, arte o professione, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile. La C.M. 26/E/2011, per chiarire che sono esclusi dal regime sostitutivo i soggetti che locano l'immobile in regime d'impresa o



di lavoro autonomo, precisa che l'esclusione opera anche nel caso in cui l'immobile sia locato, per fini abitativi, ai propri dipendenti.

Parimenti, risultano esclusi dall'opzione i condomini che concedono in locazione immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà comune.

Immobili e contratti interessati

Rientrano nel regime della cedolare secca i contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati censiti (o per i quali è stata presentata domanda di accatastamento) nel Catasto urbano quali fabbricati abitativi (categoria catastale A, esclusa A10). Vi rientrano anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché dal contratto risulti la destinazione abitativa in conformità alle finalità istituzionali dell'ente. E' ammissibile il regime della cedolare secca anche nel caso in cui operi un'agenzia immobiliare quale intermediaria tra il locatore e il conduttore.

Diversamente, risultano esclusi i contratti di locazione:

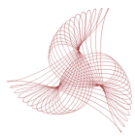
- conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni, ancorché siano finalizzati all'utilizzo abitativo di dipendenti o collaboratori;
- relativi a fabbricati iscritti in categorie catastali diverse da quelle contrassegnate dalle sigle da A1 ad A9, ancorché abbiano i requisiti per poter essere iscritti in dette categorie;
- relativi a fabbricati accatastati come abitativi, ma di fatto utilizzati (anche solo promiscuamente) per altre finalità (ad es. ufficio o negozio);
- relativi a fabbricati situati all'estero, in quanto la tassazione secca sostituisce quella ordinariamente prevista per i redditi fondiari e non quella riferita ai redditi diversi.

La circolare precisa che anche per i contratti di sublocazione di immobili non è possibile optare per la cedolare secca, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria di redditi diversi.

Se con il medesimo contratto solo locati due immobili (entrambi abitativi ovvero uno abitativo e l'altro strumentale), il locatore può optare per la tassazione sostitutiva anche in relazione alla quota di canone riferibile ad uno solo di essi (abitativo). La quota di canone assoggettabile alla cedolare secca deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

L'opzione può essere esercitata anche se il locatore abbia locato solo una o più porzioni dello stesso fabbricato abitativo: in tal caso, dato che all'immobile è attribuita un'unica rendita catastale, il reddito derivante dai molteplici contratti di locazione deve essere assoggettato al medesimo regime impositivo. Quindi, l'opzione per la cedolare secca per un contratto di locazione relativo ad una porzione di fabbricato obbliga allo stesso regime sostitutivo i redditi derivanti dagli altri contratti di locazione riferiti alle altre porzioni immobiliari.

Quanto alle pertinenze, la C.M. 26/E/2011 precisa che non esistono limitazioni in ordine al numero di esse per le quali è possibile optare per il regime sostitutivo, purché il vincolo di pertinenzialità con l'immobile abitativo locato sussista effettivamente e sia evidenziato nel contratto di locazione (la pertinenza potrebbe essere locata, tra le medesime parti, con un contratto stipulato successivamente a quello del fabbricato principale, purché in esso sia espressamente richiamato quello precedente).



Prima di esercitare l'opzione

Il locatore che intende optare per il regime di tassazione sostitutiva deve preliminarmente (quindi anche prima di registrare il contratto) comunicare al conduttore la scelta effettuata.

La comunicazione deve avvenire mediante lettera raccomandata (spedita a mezzo servizio postale) e deve contenere la rinuncia, per il corrispondente periodo di validità dell'opzione, alla richiesta di aggiornamento del canone a qualsiasi titolo (incluso quello calcolato sulla base della variazione degli indici Istat).

Non è ammessa la raccomandata "a mano", ancorché si ottenga la sottoscrizione per ricevuta da parte del conduttore.

In caso di più conduttori l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

In via transitoria per il solo 2011, per i contratti per i quali l'opzione dovrà essere indicata nella dichiarazione dei redditi per il 2011 (ossia quelli che alla data del 7.4.2011 risultavano già scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata) la comunicazione al conduttore potrà avvenire, alternativamente:

- entro il termine per il versamento del primo acconto dovuto;
- entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, se l'acconto non è dovuto.

Come esercitare l'opzione

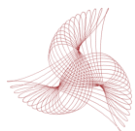
L'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solo nei confronti di questi.

Occorre distinguere fra contratti per i quali l'opzione va esercitata:

- in sede di dichiarazione dei redditi per l'anno 2011: contratti già scaduti al 7.4.2011, contratti in corso al 7.4.2011 e già registrati a tale data, proroga del contratto intervenuta prima del 7.4.2011 per la quale a tale data è stata versata l'imposta di registro, risoluzione del contratto intervenuta prima del 7.4.2011 per la quale è già stata versata l'imposta di registro ovvero risoluzioni intervenute successivamente a tale data per le quali non sia stata esercitata l'opzione con il Mod. 69;
- in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga con il modello Siria (facoltativo, ove ne ricorrano i presupposti) o con il rinnovato Mod. 69.

Successivamente a questi eventi, 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 sul canone pattuito (ossia, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità). La stessa regola vale in caso di pagamento dell'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto in unica soluzione al momento della registrazione stessa. In tal caso le imposte di registro e di bollo già versate non saranno rimborsate.

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso (art. 3, co. 2, D.Lgs. 23/2011): si tratta di contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, purché non formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. La C.M. 26/E/2011 precisa che l'opzione esercitata



in sede di dichiarazione dei redditi esplica effetti anche ai fini dell'imposta di registro nell'ipotesi in cui la registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto sia successiva alla dichiarazione.

Durata dell'opzione

Nei casi di scelta per la cedolare secca fatta in sede di registrazione o, successivamente, nei termini di versamento dell'imposta di registro, l'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 di opzione esercitata a decorrere dalle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto o della proroga.

Resta salva la possibilità, in capo al locatore, di revocare l'opzione, con modalità per le quali saranno emanate in futuro apposite istruzioni, in ciascuna annualità contrattuale successiva a quello in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca va comunicata entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta per l'annualità di riferimento. A partire dall'annualità in cui avviene la revoca torna ad essere dovuta l'imposta di registro. Inoltre, il locatore può ricominciare ad applicare gli aggiornamenti del canone, partendo dal canone ante opzione, ossia senza tener conto degli incrementi sospesi (che quindi si devono intendere come definitivamente rinunciati).

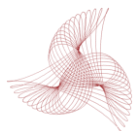
Diversamente, nei casi di scelta per la cedolare secca fatta in sede di dichiarazione dei redditi per l'anno 2011, la tassazione sostitutiva può riguardare sia l'annualità che scade nel 2011, sia quella che decorre dal 2011, ma anche entrambe le annualità. Ne deriva che l'opzione espressa in dichiarazione dei redditi ha effetto, al massimo, per l'annualità contrattuale che termina nel 2011 o per quella successiva, e non per l'intera durata residua del contratto, come avviene per le opzioni poste in essere tramite il Mod. 69. Se ne deduce che a decorrere dall'annualità 2012 (e successive) l'opzione potrà essere esercitata, nei termini ordinari, utilizzando il Mod. 69.

Effetti dell'opzione sui contitolari

In caso di immobili posseduti pro-quota l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento. La scelta anche di uno solo, però, vincola anche gli altri contitolari (che non hanno esercitato l'opzione) alla rinuncia dell'aggiornamento del canone di locazione, atteso che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, e non appare quindi possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun contitolare.

Da qui il suggerimento di far sottoscrivere la rinuncia da tutti i comproprietari, al fine di evitare che coloro che non aderiscono alla cedolare secca contestino l'operato ai locatori che optano per il regime sostitutivo.

In caso di comproprietà (ovvero di contratti aventi ad oggetto più immobili di cui solo alcuni soggetti alla cedolare secca) resta fermo l'obbligo di versamento dell'imposta di registro (nella misura ordinaria, con un ammontare minimo di euro 67) sulla quota parte del canone di locazione imputabile proporzionalmente in capo ai locatori che non hanno optato per il regime della cedolare secca. L'imposta di bollo è comunque dovuta in misura piena (euro 14,62 per ogni foglio da 100 righe).



Effetti sulla determinazione del reddito

I canoni di locazione assoggettati ad imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e quindi non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

Le persone fisiche che esercitano l'opzione per la cedolare secca hanno l'obbligo di tener conto dei redditi derivanti dalla locazione ai fini della determinazione dell'imposta personale, ai fini della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni (ad es. status di soggetto fiscalmente a carico, determinazione delle detrazioni per carichi di famiglia o dei canoni di locazione - art. 16, D.P.R. 917/1986 - nonché per erogazioni liberali - art. 15, co. 1, lett. i), D.P.R. 917/1986) e di altri benefici anche di natura non tributaria: ad esempio, il reddito fondiario, ancorché tassato con imposta sostitutiva, concorre (integralmente) ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.).

Calcolo, versamenti e determinazione dell'acconto per l'anno 2011

In caso di opzione per la cedolare secca, il reddito fondiario da assoggettare all'imposta sostitutiva è il maggiore fra:

- i canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca;
- e l'importo della rendita catastale (rivalutata) relativa al medesimo arco temporale.

La cedolare secca è versata tramite il modello di pagamento F24, in cui vanno indicati gli appositi codici tributo (R.M. 25.5.2011, n. 59/E) entro i medesimi termini di versamento previsti per l'Irpef: pertanto, anche per l'imposta sostitutiva sono dovuti versamenti a titolo di acconto e di saldo.

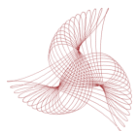
Quanto agli acconti, si distingue tra quelli dovuti per:

- il 2011: la misura è pari all'85% di quanto dovuto, in via previsionale, per il periodo d'imposta in corso. Inoltre, poiché l'imposta sostitutiva non potrà entrare nel computo dei conguagli, derivanti dal Mod. 730/2011, effettuati dal sostituto d'imposta, il locatore dovrà versare gli acconti della cedolare secca con il mod. F24, entro i termini ordinari previsti per l'acconto Irpef;
- gli anni successivi: la misura è pari al 95%.

Se un contratto viene risolto anticipatamente prima del versamento della seconda rata di acconto, quest'ultima potrà essere rideterminata al fine di commisurare l'acconto dovuto alla percentuale stabilita dalla norma.

Il contribuente che opta per la cedolare secca non è tenuto al versamento dell'acconto 2011 per l'Irpef riferibile alle unità immobiliari per le quali troverà applicazione l'imposta sostitutiva.

Infatti, per tali immobili dovrà essere calcolato e versato l'acconto 2011 della "cedolare secca", mentre per determinare l'Irpef dovuta sugli altri redditi occorre ricalcolare il reddito 2010 senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca.



Regime sanzionatorio

La C.M. 26/E/2011 affronta infine il caso della tardiva registrazione del contratto di locazione per il quale si esercita l'opzione per la cedolare secca. Ancorché la scelta per la tassazione sostitutiva faccia venir meno, per il periodo di durata dell'opzione, l'obbligo di versare l'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione, il locatore e il conduttore (solidalmente) restano comunque tenuti al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sui canoni pattuiti per l'intera durata del contratto, con possibilità di fruire delle sanzioni ridotte avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso.

I Signori Clienti potranno provvedere direttamente ad effettuare tale adempimento, oppure potranno avvalersi della consulenza dello Studio che rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni in merito.

Con Viva Cordialità



STUDIO SCIANDRA