

Normativa e prassi

Le regole della cedolare secca. Opzione all'insegna della semplicità

7 Aprile 2011

Nessun adempimento per i titolari di contratti in corso al 7 aprile: tutto nel 730 o Unico da presentare nel 2012



Con la pubblicazione del **provvedimento** del direttore dell'Agencia delle Entrate del 7 aprile ha piena operatività la "cedolare secca" introdotta dall'**articolo 3** del Dlgs 23/2011 ("*Disposizioni in materia di federalismo fiscale*"). La cedolare secca consiste in un regime opzionale di tassazione del canone relativo alle unità immobiliari abitative (con accatastamento da A/1 ad A/11, con la sola esclusione di quelle classificate come A10, cioè gli uffici), locatate a uso abitativo, sostitutivo dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione. In sintesi, sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti, la cedolare secca si applica con un'aliquota del 21%, che scende al 19% per i contratti a canone concordato relativi a immobili siti nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (individuati dal DI 551/1998, all'articolo 1, lettera a e b) e in quelli ad alta tensione abitativa, individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica. Soggetti interessati e tipologie di immobili L'opzione potrà essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto di locazione e sulle relative pertinenze, locatate congiuntamente all'abitazione. Nel caso di contitolarità di diritti sull'immobile, l'opzione dovrà essere esercitata distintamente da ogni locatore, ed esplicherà efficacia solo in capo a quelli che l'hanno esercitata. A coloro che non si siano avvalsi dell'opzione resterà applicabile l'imposta di bollo e l'imposta di registro, quest'ultima calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. E' fondamentale ricordare che, per l'efficacia dell'opzione, e prima dell'esercizio di questa, il locatore sarà tenuto a comunicare con lettera raccomandata al conduttore la rinuncia, per il periodo

corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Modalità di esercizio dell'opzione e durata L'opzione potrà essere esercitata in sede di registrazione del contratto, di proroga o di risoluzione dello stesso, oppure, in alcuni casi, con applicazione diretta in dichiarazione dei redditi. L'opzione, pertanto, verrà esercitata o con il rivisto **modello 69** o col nuovo modello telematico semplificato di denuncia **Siria**, messo a punto per le fattispecie di contratti di locazioni contenenti solamente la disciplina del contratto di locazione senza altre pattuizioni, che presentino le seguenti caratteristiche:

- numero di locatori non superiore a tre tutti optanti per la cedolare
- numero dei conduttori non superiore a tre
- una sola unità abitativa con massimo tre pertinenze, a condizione che tutti gli immobili siano censiti con attribuzione di rendita.

Relativamente al modello 69, si rileva che lo stesso è stato modificato per permettere l'esercizio dell'opzione in tutte le ipotesi contemplate nel provvedimento (quindi, anche in caso di proroghe o risoluzioni del contratto). Il nuovo modello 69 potrà anche sostituire il modello di "Comunicazione dati catastali CDC" (provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 25 giugno 2010) per gli adempimenti a esso connessi. Il provvedimento prevede, inoltre, che, nel caso di contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, l'opzione potrà essere esercitata direttamente in sede di dichiarazione dei redditi o, qualora il contratto sia registrato per il caso d'uso o volontariamente, in sede di registrazione. L'opzione, una volta esercitata, vincolerà il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, salva sempre la facoltà di revoca dell'opzione. L'eventuale revoca non preclude, comunque, la possibilità di optare nelle annualità successive residue di contratto. Così come il mancato esercizio dell'opzione, nella prima annualità del contratto, non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive, nel termine per il versamento dell'imposta di registro, salvo sempre la facoltà di revoca. Disciplina transitoria per l'anno 2011 Per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nel 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile 2011, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima di tale data, si potrà optare per il regime della cedolare con modalità differenti:

- direttamente in dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011, 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 per i quali è già stata eseguita la registrazione o è stato eseguito il versamento per la eventuale proroga

- in sede di registrazione, per i contratti registrati a partire dal 7 aprile 2011 o per i quali il termine per il pagamento dell'eventuale proroga, a partire dalla stessa data, non sia ancora spirato (in quest'ultimo caso l'opzione verrà espressa nel modello 69)
- con il modello 69, per il caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla medesima data, non sia ancora scaduto il termine per pagare la relativa imposta di registro.

Al riguardo, è importante evidenziare come, relativamente ai contratti per i quali i termini per la registrazione scadono tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, la registrazione (e la eventuale opzione) potrà essere effettuata entro tale ultimo termine. Il medesimo arco temporale è accordato a chi voglia aderire all'opzione per i contratti con termine per effettuare la proroga scadente nel medesimo periodo. Regime tributario applicabile all'opzione e termini per i versamenti I soggetti che hanno effettuato l'opzione saranno tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituirà:

- l'Irpef e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per il quale si applica l'opzione
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

Inoltre, la cedolare sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca
- venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

Quanto al versamento della cedolare, il comma 4 dell'articolo 3, Dlgs 23/2011, dispone che la stessa sia versata entro i termini fissati per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e che per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso, si applichino le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Il provvedimento disciplina dettagliatamente le modalità e i termini di versamento in acconto nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 95% dal 2012, stabilendo che sia il versamento in acconto sia quello a saldo

vengano eseguiti con le modalità stabilite dall'articolo 19 del Dlgs 241/1997 (F24), specificando che *“detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato”*. Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicheranno le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

di

Leonardo D'Alessandro

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/regole-della-cedolare-secca-opzione-all'insegna-della-semplicita>