

Circolare n. 6 del 21 Giugno 2011

La Cedolare Secca sugli Affitti

Premessa

Per effetto dell'art. 3 del D. Lgs. 14 Marzo 2011 n. 23, contenente disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale è stato introdotto un nuovo regime di tassazione facoltativo sui canoni di locazione definito "**cedolare secca sugli affitti**", in alternativa a quello ordinario.

Le nuove disposizioni sulla "cedolare secca" sono entrate in vigore il 7 Aprile 2011, ma si applicano già a decorrere dal periodo d'imposta 2011.

Le disposizioni attuative del nuovo regime sostitutivo sono state adottate contestualmente all'entrata in vigore dello stesso, con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011.

Indice

1. Regime sostitutivo della Cedolare
2. Esercizio dell'opzione e aspetti procedurali
3. La disciplina e il regime transitorio
4. Profilo sanzionatorio

1. Regime sostitutivo della Cedolare

Sotto un profilo soggettivo, possono optare per la Cedolare secca sugli affitti soltanto le **persone fisiche** purché titolari del diritto di **proprietà** o di **altro diritto reale di godimento** su unità immobiliari **abitative locatate**.

La cedolare secca sugli affitti costituisce un regime tributario opzionale, alternativo all'ordinaria imposizione dei redditi da locazione in capo alle persone fisiche, consistente in un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali, ma anche dell'imposta di registro e di bollo dovute sui contratti di locazione ad uso abitativo.

La “cedolare secca” sostituisce altresì 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 esercitata l’opzione per la “cedolare secca”;
- venga esercitata l’opzione per la “cedolare secca” per il periodo di durata della proroga.

Tale regime, esteso anche alle pertinenze locate congiuntamente all’abitazione, **non si applica alle locazioni effettuate da persone fisiche nell’esercizio di un’attività d’impresa, o di arti e professioni**, e agli immobili diversi da quelli a destinazione abitativa.

Sotto questo profilo quindi sono interessate soltanto:

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

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste obbligo di registrazione, è il caso dei contratti di durata non superiore ai trenta giorni complessivi nell’anno.

Le aliquote della cedolare sono state stabilite in due misure diverse, in relazione alla tipologia del contratto di locazione stipulato:

- **21%, valida per la generalità dei contratti.** Sono soggetti a quest’aliquota, in particolare i cosiddetti “Contratti Liberi”, di cui all’art. 2 co.1, della legge sulle locazione abitative del 9 dicembre 1998 n. 431 (di durata di quattro anni più quattro di rinnovo), nonché tutti i contratti di natura abitativa, come ad esempio quelli transitori¹, quelli per studenti universitari², quelli per finalità turistica (regolati da Codice Civile).
- **19%, valida per i soli contratti di locazione agevolati.** Sono soggetti a quest’aliquota i cosiddetti “Contratti Concordati”, di durata di tre anni più due di rinnovo, di cui all’art. 3 della Legge n. 431/1998, qualora stipulati nei Comuni considerati ad alta tensione abitativa³.

Le due aliquote si applicano **sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti**, con la conseguenza che, ai fini della cedolare secca, non trova applicazione né la deduzione forfetaria del 15% prevista per tutti i redditi da locazione dall’art. 37 del T.U.I.R., né la deduzione aggiuntiva prevista, nei Comuni considerati ad alta tensione abitativa, per i contratti agevolati.

¹ Di cui all’art. 5 comma 1 della legge n. 431/1998

² Di cui all’art. 5 comma 2 della legge n. 431/1998

³ La norma fa riferimento ai Comuni di cui all’art. 1, co.1, lett. a) e b) del D.L. n.551/1998, convertito nella Legge n. 61/1989, e dagli altri comuni ad alta densità abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE)

2. Esercizio dell'opzione e aspetti procedurali

La prima parte del Provvedimento dell'Agenzia fa riferimento all'esercizio dell'opzione da parte del locatore ed alla sua durata; l'opzione, come chiarito dall'Agenzia, può essere esercitata relativamente a ciascun immobile.

Pertanto al contribuente proprietario di più di un immobile destinato alla locazione è consentito operare scelte diverse in relazione a ciascuno di tali immobili.

Se l'immobile locato è posseduto da più soggetti in regime di comproprietà (o di contitolarità del medesimo diritto reale di godimento), la "cedolare secca" può essere applicata anche solo da alcuni dei locatori comproprietari (o contitolari).

L'esercizio dell'opzione per la "cedolare secca" deve avvenire:

- in sede di registrazione del contratto (anche volontaria o in caso d'uso, ove non ricorra l'obbligo di registrazione in termine fisso), oppure entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive alla prima o per la proroga (anche tacita) del contratto;
- in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso (e che non sono stati volontariamente registrati), ovvero per i contratti in corso nel 2011.

Altra precisazione riguarda la durata dell'opzione: essa 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, però, la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione e 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 tuttavia salva la facoltà per il locatore di rientrare nel regime sostitutivo nelle annualità successive.

In ogni caso, l'opzione per la "cedolare secca" è efficace solo ove il locatore comunichi preventivamente al conduttore, con lettera raccomandata, la propria rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo.

Per rendere possibile la registrazione e la contestuale opzione per la "cedolare secca", il Provvedimento del 7 aprile 2011 ha reso disponibile un nuovo modello di registrazione, il "modello SIRIA", e modificato il tradizionale "modello 69".

Il nuovo modello "SIRIA" può essere:

- utilizzato solo per la registrazione dei nuovi contratti di locazione;
- presentato solo con modalità telematiche, mediante il nuovo software messo a disposizione sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il provvedimento stabilisce che il modello SIRIA può essere utilizzato per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca solo se il contratto possiede una serie di requisiti, di seguito elencati:

- un numero di locatori non superiore a tre, ciascuno dei quali eserciti l'opzione per la "cedolare secca" in relazione alla propria quota di possesso;
- un numero di conduttori (inquilini) non superiore a tre;
- una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili locati devono essere regolarmente censiti in catasto con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e non ulteriori pattuizioni.

In tutti i casi in cui non sia possibile usare il nuovo "modello SIRIA", si deve usare il "modello 69", come da ultimo modificato dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011. Il "modello 69" deve quindi essere utilizzato:

- in mancanza delle condizioni sopra indicate per l'utilizzo del "modello SIRIA";
- qualora si proceda all'esercizio dell'opzione per la "cedolare secca" in sede di proroga o risoluzione del contratto di locazione oppure al momento della corresponsione dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima.

3. La disciplina e il regime transitorio

Il regime della cedolare secca può applicarsi 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 quelli ancora in corso al 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione, ovvero per i contratti prorogati per i quali è già stato 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.

E' escluso il rimborso delle 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 del contratto.

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.

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 tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

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.

La cedolare secca deve essere applicata sull'intero canone pattuito dalle parti e in ogni caso il reddito da tassare non può essere inferiore alla rendita rivalutata.

La "cedolare secca sugli affitti" è versata con modalità e termini analoghi al versamento dell'IRPEF.

Per i contratti in corso nell'anno 2011 è previsto il versamento di un acconto della "cedolare secca", pari all'85% dell'imposta dovuta, da effettuare:

- in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui:
 - la prima rata, nella misura del 40%, entro il 16 giugno 2011 ovvero entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo;
 - la seconda rata, nella restante misura del 60%, entro il 30 novembre 2011;
- in unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro.

È inoltre stabilito che:

- per i contratti con decorrenza dal 1 giugno 2011, il versamento dell'acconto è effettuato in un'unica rata entro il 30 novembre 2011;
- per i contratti con decorrenza dal 1 novembre 2011, il versamento dell'acconto non è dovuto.

Se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera i 51,65 euro, l'acconto non è dovuto e l'imposta verrà versata in sede di saldo. Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'85% dell'ammontare della "cedolare secca".

È possibile anche rateizzare il versamento della prima rata dell'acconto della cedolare secca anche se sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateizzazione dell'IRPEF. L'acconto va sempre versato con il modello F24, 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.

A partire dal periodo d'imposta 2012, l'acconto della "cedolare secca" è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente e il versamento deve essere effettuato:

- in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui:
 - la prima rata, nella misura del 40%, entro il 16 giugno ovvero entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,4% a titolo di interesse corrispettivo;
 - la seconda rata, nella restante misura del 60%, entro il 30 novembre;
- in unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro.

Se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera i 51,65 euro, l'acconto non è dovuto e l'imposta verrà versata in sede di saldo.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al 95% dell'ammontare della "cedolare secca" dovuta per l'anno di riferimento.

Per il versamento a saldo della "cedolare secca", compreso quello relativo all'anno 2011, si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'IRPEF.

4. Profilo sanzionatorio

Il DLgs. 23/2011 prevede un inasprimento delle sanzioni in caso di:

1. mancata registrazione del contratto di locazione di immobili abitativi;
2. mancata dichiarazione dei redditi derivanti da locazione di immobili ad uso abitativo.

Nella prima fattispecie, oltre alle ordinarie sanzioni amministrative (dal 120% al 240% dell'imposta non pagata) e civilistiche (nullità del contratto di locazione), il DLgs. 23/2011 prevede quali ulteriori sanzioni "indirette" quanto segue:

- il contratto avrà durata di 4 anni dal momento della registrazione (volontaria o d'ufficio);
- si rinnoverà con le modalità previste dall'art. 2 della L. 431/98, che prevede un rinnovo tacito di altri 4 anni, salve specifiche ipotesi tassativamente previste dalla norma, con ulteriori limiti al secondo rinnovo;
- comporterà un canone di locazione pari al triplo della rendita catastale (tenendo conto, ma solo dal secondo anno, dell'aggiornamento ISTAT), a meno che il canone fissato dalle parti sia inferiore a tale cifra (nel qual caso, opererà il canone pattuito).

Le medesime sanzioni si applicano anche ove:

- nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo del canone inferiore a quello effettivo;
- sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Le nuove sanzioni "indirette" non si applicano nel caso in cui la registrazione sia effettuata entro la suddetta data del **6 giugno 2011**.

Nella seconda fattispecie le sanzioni amministrative di cui all'art. 1 co. 1 del DLgs. 18.12.97 n. 471 (omessa presentazione della dichiarazione) e all'art. 1 co. 2 dello stesso DLgs. 471/97

(indicazione in dichiarazione di un reddito imponibile inferiore a quello accertato), sono raddoppiate, e risultano quindi comprese, rispettivamente:

- tra un minimo del 240% ed un massimo del 480% delle imposte dovute, se il contribuente (locatore) ha ommesso di presentare la dichiarazione dei redditi;
- tra un minimo del 200% ed un massimo del 400% delle maggiori imposte dovute, se il contribuente (locatore) ha presentato la dichiarazione dei redditi, ma vi ha indicato un reddito imponibile inferiore a quello accertato.

Inoltre, viene stabilito che le suddette sanzioni amministrative e quelle per omesso versamento si applichino senza alcuna riduzione nei confronti del contribuente che:

- definisca l'accertamento relativo a redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi;
- ovvero rinunci ad impugnare l'accertamento stesso.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli, 21 Giugno 2011

Dott.ssa Cristina Iovino
cristinaiovino@studiofiorentino.com

Dott. Marco Fiorentino
marcofiorentino@studiofiorentino.com

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero
mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com

DISCLAIMER

La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.