

STUDIO GAVAZZI
COMMERCIALISTI
(Tax counsels – Certified Public Accountants
Tax Lawyers – Accountants)
Via V. Monti 6 – 20123 Milano
Tel. +39 0248011456 r.a. – Fax +39 02 48008887
sito internet: www.studio-gavazzi.it
e-mail: info@studio-gavazzi.it

Gerolamo Giuseppe Gavazzi*
Paolo Pasqui*
Katia Amplorella
Laura Aloisio*
Marzia Lombardelli
Mariana Pedrotti
Maria Luisa Paternostro
Antonia Orlacchio

URGENTE

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 10-2011

21 aprile 2011

CEDOLARE SECCA: ADESSO E' OPERATIVA

Con provvedimento attuativo dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile scorso, la cedolare secca sulle locazioni di unità immobiliari abitative (art. 3 del D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011) è ora operativa a tutti gli effetti.

L'opzione permette di assoggettare il canone di locazione ad imposta sostitutiva del 21% per i contratti di locazione liberi e del 19% per i contratti di locazione concordati.

Presupposti per l'applicazione della cedolare secca

Per quanto attiene ai requisiti del contratto di locazione, lo stesso deve avere ad oggetto immobili ad uso abitativo e loro pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. Non è consentito optare per la cedolare secca nel caso di immobile che, seppure catastalmente identificato quale abitazione, è locato per finalità diverse (ad esempio uso ufficio).

Le aliquote dell'imposta sostitutiva devono essere calcolate sul canone di locazione annuo stabilito dal contratto (sul 100% del canone annuo, senza alcuna riduzione), con le seguenti misure:

21%



per i contratti liberi;

19%



per i contratti a canone concordato relativi ad immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa.

La nuova cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:

- ➔ Irpef;
- ➔ Addizionale comunale e regionale Irpef;
- ➔ Imposta di registro e di bollo dovuta sul contratto;
- ➔ Imposta di registro e di bollo sulla risoluzione e sulla proroga del contratto.

Rimane l'obbligo di effettuare la registrazione del contratto di locazione, mentre non andrà più effettuata, in caso di opzione, la comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. n.59/1978 (c.d. "*comunicazione cessione fabbricati*").

Il regime opzionale di tassazione della cedolare secca per i redditi fondiari da locazione di immobili ad uso abitativo può essere scelto qualora la persona fisica proprietaria o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile locato effettui preventivamente due comunicazioni:

- Comunicazione con lettera raccomandata al conduttore in cui si informa che il locatore opterà per la tassazione sostitutiva del reddito da locazione e, in tal modo, rinuncerà ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione contrattualmente previsto per tutto il periodo di validità dell'opzione.
- Comunicazione di esercizio dell'opzione per l'applicazione della cedolare secca mediante l'invio di apposita comunicazione.

Qui di seguito si esaminano le procedure per optare validamente per l'applicazione della cedolare secca a seconda della situazione in cui si trova il contratto di locazione.

1) COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE

Condizione indispensabile per l'applicazione della cedolare secca è che sia preventivamente comunicata al conduttore con lettera raccomandata sia la volontà di esercitare l'opzione, sia la rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento istat del canone di locazione.

2) ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'opzione per la cedolare secca potrà essere liberamente esercitata per singola unità immobiliare abitativa e relative pertinenze. E' vincolante per l'intera durata del contratto, o della proroga o della rimanente durata dello stesso, salvo facoltà di revoca dell'opzione per ciascuna annualità successiva.

L'opzione deve essere esercitata:

- in sede di registrazione del contratto, attraverso il nuovo modello Siria, per la registrazione telematica dei contratti, oppure nel caso in cui non sia possibile utilizzare tale nuovo modello (ad esempio perché i locatori sono più di tre soggetti), attraverso il modello 69 aggiornato per l'occasione con appositi campi per l'esercizio dell'opzione;

- in sede di proroga o risoluzione del contratto, attraverso il modello 69 (quadro F) entro il termine per il versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive;
- Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione, l'opzione può essere esercitata direttamente in dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui vuole esercitare l'opzione (quadro RB per Unico o B per il modello 730).

DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'ANNO 2011

Relativamente ai contratti di immobili locati ad uso abitativo già registrati, prorogati o risolti nel 2011, le modalità di opzione variano a seconda che tali contratti siano scaduti, registrati o risolti entro il 7 aprile o successivamente a tale data.

Per i contratti registrati, prorogati o risolti entro il 7 aprile 2011 l'opzione dovrà essere necessariamente indicata dal locatore nella dichiarazione dei redditi (quadro RB per Unico o B per il modello 730) che verrà presentata nell'anno 2012.

Come specificato dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta di registro e di bollo già versate non saranno rimborsate.

Per i contratti registrati, prorogati o risolti dal 7 aprile 2011 l'opzione dovrà essere esercitata come indicato nei precedenti punti utilizzando i modelli Siria o 69 di cui sopra.

Per consentire ai locatori di riflettere sulla scelta di applicare o meno l'opzione, il provvedimento citato ha previsto che per i contratti i cui termini di registrazione o risoluzione scadono tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, la registrazione e l'eventuale opzione potranno essere effettuate entro il 6 giugno 2011.

3) VERSAMENTO DEGLI ACCONTI

L'acconto sulla cedolare secca dovuto per l'anno 2011 è pari all'85% dell'imposta sostitutiva dovuta, da versare come segue:

- Entro il 30 novembre 2011 se l'importo complessivo non supera euro 257,52;
- Entro il 16 giugno 2011 per il 40% dell'acconto dovuto ed entro il 30 novembre 2011 il restante 60%.

Se il contratto ha decorrenza successiva al 31 maggio 2011 l'acconto dell'85% dovrà essere versato in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011, mentre se la decorrenza è successiva al 31 ottobre 2011 l'acconto non risulta dovuto.

Lo Studio rimane naturalmente a disposizione per ogni necessario chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Gavazzi