



Cedolare secca: istruzioni per l'uso

Introduzione

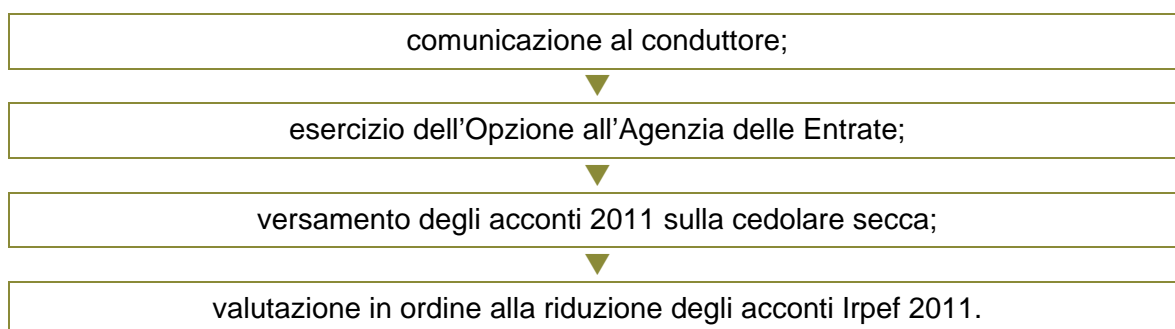
La cedolare secca sulle locazioni abitative è adesso operativa a tutti gli effetti.

La disciplina normativa contenuta nell'art.3 del D.Lgs. n.23 del 14 marzo 2011 è entrata infatti in vigore il 7 aprile scorso e nello stesso giorno il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha emanato il [provvedimento attuativo](#) recante modalità dell'opzione e regole di versamento della nuova imposta sostitutiva.

Attraverso un [comunicato stampa](#) diffuso il 6 aprile scorso, le Entrate hanno inoltre disposto una finestra temporale, dal 7 aprile al 6 giugno 2011, per registrare o rinnovare i contratti di locazione ad uso abitativo suscettibili di opzione per la cedolare secca concedendo così ai proprietari più tempo per valutare la convenienza o meno dell'opzione. Al momento, l'ultimo tassello mancante è rappresentato unicamente dall'istituzione dei codici tributo necessari per i versamenti degli acconti della nuova imposta sostitutiva dovuti per l'anno 2011 nella misura dell'85% della stessa.

Scopo del presente lavoro è quindi quello di riepilogare brevemente i passaggi da compiere, a seconda della particolare situazione in cui si trova il contratto di locazione, per esercitare validamente l'opzione per la nuova imposta sostitutiva sui contratti di locazione ad uso abitativo.

Tale adempimenti possono essere schematizzati, anche cronologicamente, come segue:



Calcoli di convenienza

È ovvio che prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, il contribuente deve verificare la convenienza, non soltanto sulle imposte dirette, di tale scelta⁷.

Di seguito proponiamo due esempi:

- 1 ⇒ il primo relativo ad un contratto di locazione a canone libero – aliquota della cedolare 21%;
- 2 ⇒ e l'altro ad un contratto a canone concordato, stipulato in un comune ad alta tensione abitativa, per il quale l'aliquota della nuova imposta sostitutiva è invece pari al 19%.

In entrambi i casi si è ipotizzato un gravame delle addizionali Irpef comunali e regionali pari all'1,5% ed una rivalutazione annuale del contratto in riferimento all'indice Istat pari anch'essa all'1,5%.

⁷ Per una più approfondita disamina dei calcoli di convenienza si rinvia al contributo dell'Autore nel n.11/11 di questa rivista, pag.11 e ss..

1 - LOCAZIONE A REGIME LIBERO - Affitto €10.000 altri redditi €60.000			
Regime ordinario		Cedolare secca	
Irpef dovuta*	€ 3.485,00	Imposta sostitutiva (21%)	€ 2.100,00
Addizionali (1,5%)	€ 150,00	Rinuncia Istat (1,5%)	€ 150,00
Registro (1%)	€ 100,00		
Agg.mento Istat (1,5%)	-€ 150,00		
TOTALE COSTO	€3.585,00	TOTALE COSTO	€2.250,00

*ad aliquota marginale Irpef del 41%

2 - LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO - Affitto €20.000 altri redditi €60.000			
Regime ordinario		Cedolare secca	
Irpef dovuta*	€ 4.879,00	Imposta sostitutiva (19%)	€ 3.800,00
Addizionali (1,5%)	€ 300,00	Rinuncia Istat (1,5%)	€ 300,00
Registro (1%)	€ 200,00		
Agg.mento Istat (1,5%)	-€ 300,00		
TOTALE COSTO	€5.079,00	TOTALE COSTO	€4.100,00

*Ad aliquota marginale Irpef del 41%

Primo adempimento: la comunicazione al conduttore

Secondo il co.11 dell'art.3 del D.Lgs. n.23/11 l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se il locatore non ha dato "preventiva" comunicazione al conduttore, con lettera raccomandata, sia della volontà di esercitare detta opzione sia, soprattutto, di rinunciare alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo esso sia dovuto.

Il provvedimento direttoriale del 7 aprile non ha dato indicazioni in ordine alla natura preventiva di detta comunicazione, limitandosi semplicemente a richiamarne la necessità ai fini della validità dell'opzione.

Per evitare il rischio dell'invalidità della scelta del nuovo regime ad imposta sostitutiva è quindi buona norma procedere all'invio della raccomandata al conduttore come primo adempimento.

La comunicazione da inviare al conduttore potrebbe assumere il seguente tenore:



[Preleva il documento](#)

Mitt. Sig.
Mario Bianchi (*locatore*)

Spett.le Sig.
Paolo Verdi (*conduttore*)

Raccomandata

Oggetto: contratto di locazione del _____ - opzione per la c.d. "cedolare secca"

Con la presente nella mia qualità di locatore dell'immobile sito in _____ da Lei utilizzato in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data ..., di cui all'oggetto della presente sono a comunicarLe, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 11, del D.Lgs. n.23/2011, quanto segue:

- con decorrenza dal 1° gennaio 2011 il sottoscritto intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione;
- per effetto di tale opzione non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto stesso;
- la suddetta opzione comporta altresì la rinuncia da parte del sottoscritto, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento del canone prevista contrattualmente.

La presente comunicazione vale fino alla scadenza temporale prevista contrattualmente, salvo revoca che sarà mia cura comunicarle in tempo utile.

Distinti saluti.

Lì

f.to Il locatore
Mario Bianchi

Secondo adempimento: l'opzione al Fisco

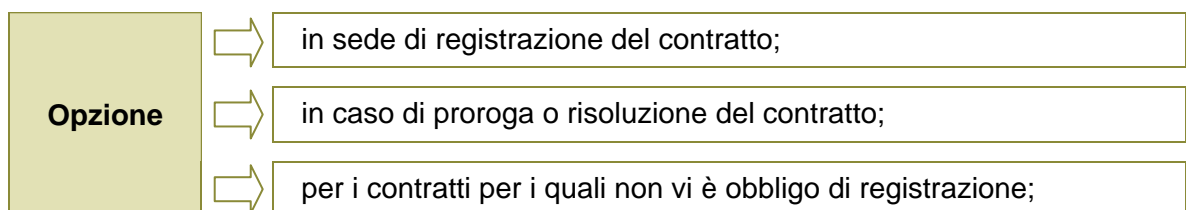
L'opzione per la cedolare avrà una durata pluriennale con possibilità di revoca di anno in anno. Il provvedimento direttoriale ha, infatti, previsto questa validità dell'opzione e diverse modalità di esercizio della stessa a seconda del momento in cui si trova il contratto di locazione (prima registrazione, rinnovo, risoluzione, etc.). Possibile anche un'opzione parziale relativa cioè soltanto ad alcune unità abitative ricomprese nel contratto. Nell'ipotesi di pluralità di locatori ognuno di essi potrà optare per la cedolare secca e la mancata opzione di uno non coinvolgerà gli altri.

Durata e modalità di esercizio dell'opzione

L'opzione per la nuova cedolare secca può essere esercitata liberamente dal locatore per ogni unità immobiliare locata ad uso abitativo e relative pertinenze. L'opzione, si legge nel provvedimento, vincola il locatore all'applicazione del regime ad imposta sostitutiva per tutta la durata del contratto o della proroga o del residuo periodo di validità dello stesso. Il locatore ha comunque la possibilità di revocare l'opzione esercitata in ciascuna annualità contrattuale successiva.

Le modalità con le quali il locatore esercita la suddetta opzione variano a seconda del "momento contrattuale" in cui la stessa è esercitata.

In relazione all'esercizio dell'opzione avremo quindi le seguenti situazioni:



Oltre a queste tipologie classiche, il provvedimento direttoriale introduce anche una disciplina transitoria valevole per l'anno 2011, il primo anno di applicazione della nuova imposta sostitutiva.

Vediamo brevemente le modalità di opzione per la cedolare secca in ognuna delle suddette situazioni.

In sede di registrazione del contratto

Se l'opzione viene esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione occorrerà utilizzare il nuovo [modello Siria](#) per la registrazione telematica dei contratti di locazione approvato in allegato tramite il provvedimento in commento.

Per analogia con quanto stabilito in ordine alla facoltà di revoca dell'opzione, il provvedimento stabilisce, inoltre, che la mancata opzione in sede di registrazione del contratto non impedisce la possibilità di optare per la cedolare nelle annualità successive. Il nuovo modello Siria si compone di due pagine:

- 1) nella prima sono indicati i dati dei locatori e dei conduttori (massimo tre per ciascuna tipologia);
- 2) nella seconda si devono indicare i dati catastali dell'unità abitativa e relative pertinenze locate assieme ad essa (massimo tre).

Quando non è possibile utilizzare il nuovo modello telematico Siria (ad esempio numero di locatori superiori a tre), la scelta della cedolare secca dovrà essere effettuata registrando il contratto di locazione con il modello cartaceo 69, anch'esso oggetto di modifiche.

Nelle tre sezioni riferite ai dati dei locatori è riportato l'apposito spazio per l'opzione che ciascuno di essi può esercitare per la tassazione con la cedolare secca.

L'opzione si esercita da parte di ciascun locatore comproprietario o contitolare di altro diritto reale (usufrutto, abitazione, etc), sottoscrivendo l'apposito spazio previsto nel modello come indicato nell'esempio:

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

LI

Codice fiscale _____

Cognome _____ Nome _____

Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____

giorno mese anno

Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23

FIRMA _____

Opzione in caso di proroga o risoluzione del contratto

Se il contratto di locazione è invece già registrato, l'opzione può essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive alla prima, mediante il nuovo modello 69 approvato anch'esso con il provvedimento direttoriale sopra ricordato.

Stesse considerazioni valgono nel caso in cui il contratto sia oggetto di risoluzione.

Nel nuovo modello 69 l'opzione per la tassazione del canone di locazione con la nuova imposta sostitutiva deve essere esercitata nel quadro F del modello per ogni immobile del quale sono elencati gli ulteriori dati.

Ecco come si presenta il modello e come può essere esercitata l'opzione da parte del locatore.

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI									
N. ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE			
	N. ord. imm.	Categoria	Usi abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.	

Opzione per i contratti per i quali non sussiste obbligo di registrazione

Se per il contratto di locazione non vi è invece obbligo di registrazione, l'opzione per la cedolare secca può essere validamente esercitata dal locatore nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale l'opzione esercita la sua validità. In altri termini, se il locatore intende assoggettare alla cedolare secca l'affitto riscosso nel 2011 dovrà effettuare tale opzione nella dichiarazione dei redditi da presentarsi nell'anno 2012. È da ritenere che per questo tipo di opzione in dichiarazione verrà utilizzata un'apposita colonna del quadro RB di Unico o B del modello 730 sulla falsariga di quanto introdotto quest'anno per l'opzione per la cedolare secca dell'Aquila.

Dovrebbe quindi esservi uno spazio apposito nel quadro dei redditi dei fabbricati nel quale optare per la nuova tassazione sostitutiva come avviene quest'anno:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Rendita catastale	Utilizzo	Possesso	%	Canone di locazione	Casi	Continua-	Imponibile	Cedolare	Codice	ICI dovuta	
		giorni			(vedere istruzioni)	particolari	zione (*)		L'Aquila	Comune	per il 2010	
RB1		,00				,00			,00	X		,00

Disciplina transitoria dell'opzione per l'anno 2011

Tutti i contratti relativi ad immobili locati ad uso abitativo registrati, prorogati o risolti nel corso dell'anno 2011, possono essere oggetto di opzione per il nuovo regime di tassazione sostitutiva tramite la cedolare secca.

Tenuto conto dell'entrata in vigore della nuova normativa che ha istituito l'imposta sostitutiva sulle locazioni ad uso abitativo, le modalità di opzione variano sulla base del seguente spartiacque temporale:

Contratti scaduti, registrati o risolti

entro il 7 aprile 2011;

a partire dal 7 aprile 2011.

Per i contratti relativi al primo periodo temporale l'opzione dovrà necessariamente essere esercitata dal locatore nella dichiarazione dei redditi (modello Unico - 730) da presentare nell'anno 2012. Il provvedimento direttoriale del 7 aprile precisa inoltre che le imposte di registro e di bollo versate a seguito della registrazione, del rinnovo o della risoluzione del contratto dal 1/01/11 al 7/04/11 non potranno formare oggetto di rimborso.

Per i contratti da registrare, rinnovare o risolvere dopo il 7 aprile 2011, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata necessariamente in sede di registrazione o rinnovo tramite la nuova modulistica approvata con il citato provvedimento direttoriale. Per dare più tempo ai locatori di riflettere sulla possibilità dell'opzione per la cedolare secca il provvedimento del 7 aprile, recependo i contenuti del comunicato stampa del giorno precedente, ha disposto che per i contratti, i cui termini di registrazione o risoluzione scadono tra il 7 aprile ed il 6 giugno 2011, la registrazione e la relativa eventuale opzione può essere validamente effettuata entro tale ultimo termine.

Terzo adempimento: il versamento dell'acconto dovuto per il 2011

Il provvedimento direttoriale del 7 aprile scorso ha disciplinato anche le modalità ed i termini di versamento dell'acconto della cedolare secca dovuto per l'anno 2011. L'acconto per tale annualità è fissato dalla norma nella misura dell'85% dell'imposta sostitutiva dovuta. I termini di versamento sono:

- ➔ entro il 30 novembre se l'importo complessivo non supera € 257,52;
- ➔ in due rate con gli stessi termini e modalità previste per l'Irpef ossia il 40% al 16 giugno e il restante 60% al 30 novembre con possibilità di rateazione della prima rata.

Se il contratto da assoggettare a cedolare secca ha decorrenza successiva al 31 maggio 2011, l'acconto dell'85% sarà versato in unica soluzione entro il 30 novembre 2011.

Se il contratto ha invece una decorrenza successiva al 31 ottobre 2011, il versamento in acconto per tale anno non risulta invece dovuto.

Per quanto attiene ai codici tributo necessari per effettuare i versamenti dell'acconto occorrerà attendere la loro istituzione tramite apposita risoluzione ministeriale.

Per comprendere meglio come funziona il versamento in acconto della cedolare secca prendiamo, ad esempio, due dei contratti di locazione per i quali si è deciso di optare per la nuova tassazione sostitutiva.

Ipotesi 1

Contratto a regime libero registrato il 15/02/11, canone mensile €1.000.00, con decorrenza dal 1° febbraio 2011

In questa situazione il locatore potrà avvalersi della cedolare secca anche per i canoni riscossi nel 2011 e l'opzione dovrà essere esercitata nel modello Unico 2012 o 730/2012. Poiché la decorrenza contrattuale è anteriore al 31 maggio 2011 l'acconto dovuto per l'anno 2011 in misura pari all'85% del canone annuale dovrà essere versato in due soluzioni di cui la prima pari al 40% entro il 16 giugno 2011 (o 18 luglio con maggiorazione dello 0,40%) e la seconda in misura pari al 60% del dovuto entro il 30 novembre 2011.

⇒ Calcolo dell'acconto 2011:

Canoni di competenza 1.000,00 x 11 (febbraio-dicembre) x 21% = 2.310

Acconto 2011 = importo cedolare secca 2011 x 85% = 2.310 x 85% = 1.963,50

di cui:

1° rata pari al 40% = 785,40

2° rata pari al 60% = 1.178,10

Ipotesi 2

Contratto a canone concordato registrato il 15 luglio 2011 canone mensile 1.000 euro decorrenza 1° luglio 2011

In questo secondo caso il locatore opererà per la tassazione con la cedolare secca in sede di registrazione del contratto attraverso il nuovo modello Siria.

In questo caso però poiché la decorrenza contrattuale è posteriore al 31 maggio 2011 si renderà dovuto l'acconto per la cedolare secca 2011 solo alla scadenza del 30 novembre in unica soluzione.

⇒ Calcolo dell'acconto 2011:

Canoni di competenza 1.000 x 6 (luglio-dicembre) x 19% = 1.140

Acconto 2011 = importo cedolare secca 2011 x 85% = 1.140 x 85% = 969,00.

Da versare in unica rata di € 969,00 entro il 30 novembre 2011.

Quarto adempimento: la riduzione degli acconti Irpef 2011

Uno degli aspetti più problematici da affrontare una volta deciso di passare uno o più contratti di locazione al regime della cedolare secca è quello relativo alla riduzione in via previsionale degli acconti Irpef dovuti per l'anno 2011.


È ovvio che, venendo a mancare nel regime ordinario il reddito da locazione relativo ai contratti assoggettati a cedolare, il carico Irpef del 2011 dovrebbe ridursi di conseguenza.

In questo senso, la autoriduzione degli acconti Irpef 2011 sarebbe senz'altro giustificabile.

Il rischio però è che, per ragioni magari diverse dal reddito da locazione, la base imponibile Irpef 2011 risulti comunque maggiore del previsto evidenziando così un errore nella gestione previsionale degli acconti.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui oltre al reddito da locazione il contribuente possieda redditi d'impresa o di lavoro autonomo la cui entità risulta influenzata da fattori difficilmente prevedibili con largo anticipo.

Anche in queste situazioni non esistono formule valide in assoluto.

 La riduzione su base previsionale degli acconti Irpef dovrà essere attentamente valutata sia dal contribuente che dal suo consulente onde evitare i rischi fiscali ad essa riconducibili (sanzioni sui minori acconti versati rispetto a quelli dovuti su base storica).

Ulteriori considerazioni – rimborso imposte registro e bollo pagate nel 2011

Dalle disposizioni contenute nel provvedimento direttoriale si evince che per i contratti registrati, rinnovati o risolti nel periodo 1/01/11 - 6/04/11 per i quali si decide di optare per la nuova tassazione sostitutiva non sarà possibile richiedere il rimborso delle imposte di registro e di bollo pagate.

Si tratta di una posizione rigida e non condivisibile. È vero che lo stesso art.3 del decreto sul Federalismo municipale recita espressamente che *“l'avvento della cedolare secca non costituisce motivo di rimborso di imposte (registro e bollo) già pagate”*, ma ovviamente il riferimento del Legislatore è alle ipotesi di pagamento in unica soluzione per tutta la durata contrattuale dell'imposta di registro al momento della registrazione del contratto. Il caso disciplinato nel provvedimento direttoriale è invece di tutt'altro tenore e riguarda contratti per i quali i contribuenti sono stati costretti a pagare l'imposta di registro nonostante la cedolare secca retroagisse i suoi effetti già dal 1° gennaio 2011.

Si tratta di una presa di posizione che va oltre il contenuto della norma e che pertanto è criticabile e suscettibile di contestazione.

I contribuenti dovranno quindi valutare l'opportunità di richiedere il rimborso delle imposte indirette pagate all'atto della registrazione, risoluzione o proroga nel periodo immediatamente precedente all'entrata in vigore della cedolare secca.