

***Cedolare secca sugli affitti: vademecum e risposte ai quesiti***

Il decreto sul Federalismo municipale (D.Lgs. n.23/11), accanto all'Imu (Imposta Municipale Unica) che esplicherà i propri effetti a partire dal 2014, ha introdotto un istituto che invece risulta immediatamente applicabile e che peraltro risulterà vantaggioso per una cospicua fetta di contribuenti: si tratta della cosiddetta "cedolare secca" ossia la possibilità (è un'opzione e non un obbligo) per i possessori di immobili interessati da locazioni abitative di poter applicare una tassazione proporzionale (appunto cedolare) su tali redditi, con aliquote pari al 21% ovvero al 19% in ragione delle tipologie contrattuali. Nel presente contributo ci si pone l'obiettivo di introdurre un inquadramento di massima dell'istituto, rinviando ai successivi interventi i chiarimenti riguardanti gli interrogativi che più frequentemente gli operatori si sono posti, per larga parte oggetto di analisi dall'attesissima [C.M. n.26/E del 1 giugno 2011](#), con la quale l'Amministrazione Finanziaria ha fornito la propria interpretazione circa la corretta applicazione del nuovo istituto.

**Requisiti soggettivi**

Il nuovo meccanismo di tassazione cedolare è riservata al locatore persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile (tipicamente l'usufruttuario). Non possono, quindi, accedere al regime della cedolare secca:

- le società di persone,
- le società di capitali,
- nonché gli enti commerciali e non commerciali.
- Ai sensi del co.6 dell'art.3 del D.Lgs. non possono optare per il regime della cedolare secca i soggetti che procedono alla locazione di immobili ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività di impresa (quindi l'immobile "patrimonio" ma altresì l'immobile rimanenza temporaneamente locato in attesa di una conveniente cessione) o di arti e professioni.

Per gli immobili abitativi locati posseduti pro quota l'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata. Gli altri comproprietari continueranno a tassare ordinariamente il canone e a versare l'imposta di registro con riferimento alla propria quota di proprietà, l'imposta di bollo è invece pagata in maniera integrale<sup>1</sup>.

La C.M. n.26/E/11 si sofferma sul caso di opzione da parte di alcuni dei locatori, per esplorare gli effetti sul regime di solidarietà passiva tra locatore e conduttore per il pagamento dell'imposta di registro (art.57, DPR n.131/86): secondo l'Agenzia delle Entrate l'opzione per la cedolare introduce una deroga a tale principio in quanto i locatori che hanno optato per l'imposta sostitutiva, sulla loro quota parte di canone, non sono tenuti al versamento dell'imposta di registro per tutta la durata dell'opzione. Resta fermo che *"il principio di solidarietà passiva dell'imposta esplica i suoi effetti solo con riferimento ai locatori che non hanno esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca"*. Ne consegue che qualora i locatori che avevano optato per la tassazione proporzionale

<sup>1</sup> Sul punto la C.M. n.26/E/11 ricorda che *"nel caso in cui l'imposta di registro dovuta sia di ammontare inferiore a € 67,00, i soggetti che non hanno optato per il regime della cedolare secca e il conduttore sono comunque tenuti al versamento di detto importo"*.

successivamente vadano a revocare l'opzione, rientrando nel regime ordinario di tassazione *“risponderanno in solido con gli altri comproprietari e con il conduttore dell'imposta di registro dovuta sull'intero importo del canone di locazione”*. Infatti, posto che, per le annualità successive alla revoca, l'imposta di registro si rende applicabile sull'intero importo del canone, è evidente che la responsabilità solidale, in capo a tutte le parti contraenti, ritorna ad essere applicabile nei modi ordinari.

Con riferimento alla qualifica del locatario la C.M. n.26/E/11 evidenzia che:

*“esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti”*.

Sono dunque esclusi i contratti da privato ad impresa per immobili che l'impresa stessa intende destinare, ad esempio, ad uso foresteria (esclusione non evidenziata dal dettato normativo). Possono invece accedere alla tassazione cedolare i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

### **Requisiti oggettivi**

La tassazione cedolare trova applicazione per i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, locati per finalità abitative e relative pertinenze. Come precisato dalla C.M. n.26/E/11, nei fatti è quindi previsto un duplice requisito:

- uno riguardante la destinazione catastale dell'immobile (categoria catastale A, diversa da A/10);
- l'altro il concreto utilizzo abitativo, ossia che il locatario lo destini ad abitazione.

Sono quindi esclusi dalla cedolare, facendo due esempi concreti, il contratto di un fabbricato A/10 locato come abitazione, così come il contratto di un fabbricato A/2 che sia destinato ad ufficio dall'utilizzatore.

Secondo l'Agenzia sono poi esclusi dalla tassazione cedolare i contratti aventi ad oggetto immobili promiscui; al riguardo, il locatore che intenda applicare la cedolare, deve cautelarsi inserendo nel contratto di locazione la promessa del locatario di non usare l'immobile per qualsivoglia attività professionale, anche solo in parte.

Nella circolare si legge una gradita (e ragionevole) apertura nei confronti delle pertinenze; malgrado la norma parli di *“pertinenze locate congiuntamente all'abitazione”* (il che, occorre riconoscerlo, lasciava poche speranze ad ogni interpretazione estensiva), secondo l'Agenzia il regime di tassazione sostitutiva trova applicazione anche per le pertinenze locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, purché nel rispetto di alcune condizioni:

- prima di tutto il rapporto di locazione deve intercorrere tra le medesime parti contrattuali,
- inoltre nel contratto di locazione della pertinenza si deve far riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo
- e, infine, occorre sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Non esiste un limite massimo al numero di pertinenze tassabili in maniera agevolata (limite peraltro che non esiste neppure con riferimento alla tassazione fondiaria dell'immobile da parte del possessore), salvo ovviamente che si tratti di immobili effettivamente messi a disposizione dell'abitazione.

Sono esclusi dalla tassazione cedolare:

- ➡ i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale (per le particolari modalità di gestione),

- così come quelli ubicati all'estero (in quanto producono redditi diversi);
- per lo stesso motivo sono obbligati alla tassazione ordinaria i contribuenti che percepiscono proventi dalla sublocazione dell'immobile.

## Adempimenti

Per accedere alla tassazione cedolare il contribuente deve rispettare alcuni adempimenti.

### ⇒ Comunicazione all'inquilino

Il primo adempimento richiesto è quello riguardante la comunicazione all'inquilino: il locatore che intende accedere alla cedolare rinuncia infatti alla possibilità di applicare adeguamenti al canone di locazione spettanti a qualunque titolo (quindi prima di tutto il possessore perde il diritto all'adeguamento Istat, ma non solo, in quanto egli non potrà pretendere alcun altro tipo di adeguamento pattuito contrattualmente) e ha l'obbligo di palesare tale situazione al locatario. La comunicazione deve avvenire tramite lettera raccomandata, mentre è esclusa la raccomandata a mano, anche con sottoscrizione per ricevuta. L'Agenzia chiarisce quale sia il termine entro il quale provvedere alla comunicazione:

*“La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive”.*

Per i contratti con imposta di registro già versata al 7/04/2011, in quanto il termine di cui sopra è già scaduto, è previsto che la comunicazione possa essere fatta all'inquilino entro il termine per il versamento dell'acconto 2011, quindi:

- entro il 6 luglio se dovuto il primo acconto (in caso di versamenti in due rate);
- oppure entro il 30 novembre, se dovuto solo il secondo acconto (in caso di un unico versamento);
- ovvero entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi se l'acconto non è dovuto.

👉 Eventuali aggiornamenti di canone già percepiti nel 2011 per periodi contrattuali da assoggettare a cedolare, dovranno essere restituiti al locatario.

Non è comunque necessario inviare alcuna comunicazione nel caso di rinuncia agli adeguamenti già prevista nel contratto (questo chiarimento riguarda in particolare i nuovi contratti); anche tale aspetto è stato definito con ragionevolezza da parte dell'Amministrazione Finanziaria nella C.M. n.26/E/11.

Altra importante precisazione riguarda il caso di pluralità di locatori:

quando almeno uno di questi sceglie la cedolare, la comunicazione da parte di tale soggetto concernente la rinuncia agli adeguamenti finisce per interessare anche gli altri contitolari (la comunicazione può infatti essere unica per tutti i locatori). Si tratta di una soluzione penalizzata per questi ultimi che si vedono privati di un proprio diritto per una scelta operata da parte di un altro soggetto; d'altro canto, è innegabile, si tratta sicuramente di una posizione che semplifica non poco la gestione del contratto (sarebbe complicato per l'inquilino frazionare il canone e adeguare solo alcune frazioni).

Peraltro, non va dimenticato, coloro che non hanno aderito alla cedolare devono continuare a versare l'imposta di registro, parametrandola alla propria quota di possesso dell'immobile (il proprietario al 50% che non vuole optare per la cedolare deve calcolare l'imposta di registro complessivamente dovuta e procedere al versamento del 50% di propria competenza, con la verifica del minimo dovuto). La C.M. n.26/E/11 ricorda infatti che:

“... nel caso in cui l'imposta di registro dovuta sia di ammontare inferiore ad € 67,00 i soggetti che non hanno optato per il regime della cedolare secca e il conduttore sono comunque tenuti al versamento di detto importo”.

Al contrario, anche nel caso in cui solo alcuni dei contitolari decidano di optare per la cedolare, comunque l'imposta di bollo dovuta sull'atto resta dovuta in maniera integrale.

### ⇒ Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Il secondo adempimento riguarda la necessità di comunicare all'Agenzia delle Entrate la propria volontà di accedere alla tassazione cedolare, opzione che può avvenire:

- ➔ con il **modello Siria** (telematico). Questo modello può essere utilizzato solo con riferimento alle registrazioni dei contratti di locazione esclusivamente: con un numero di locatori non superiore a tre, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso ed un numero di conduttori non superiori a tre; una sola unità abitativa; un numero di pertinenze non superiori a tre e solo in relazione ad immobili censiti con attribuzione di rendita.

**LOCATORE**

**DATI DEL LOCATORE**

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

Codice fiscale \_\_\_\_\_

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

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

LI

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 **Luca Rossi**

- ➔ Con il **modello 69** (cartaceo, da presentare presso qualunque Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dal soggetto che chiede la registrazione del contratto di locazione), utilizzabile in alternativa a Siria, ovvero in tutti i casi in cui Siria non è utilizzabile (quindi nelle registrazioni di contratti privi dei requisiti precedentemente descritti, ovvero in ogni caso per cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite).

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI									
N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE			
	N. ord. imm.	Categoria	Use abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.	
								<b>SI / NO</b>	

L'opzione per la cedolare è piuttosto duttile, in quanto:

- può essere esercitata in corso di contratto,
- può essere esercitata al momento della sottoscrizione del contratto e successivamente revocata,
- ovvero può essere esercitata anche in corso di contatto e poi revocata.

Quindi, si può dire che la scelta viene operata “di anno in anno”. Per inciso, le modalità per la revoca devono ancora essere stabilite, anche se con ogni probabilità saranno analoghe a quelle oggi già stabilite per l'esercizio dell'opzione.

Ricordando che il riferimento per l'opzione è l'annualità contrattuale e non l'annualità solare (quindi potrebbe accadere che per l'arco del periodo d'imposta l'immobile potrebbe essere in parte interessato da cedolare e in parte assoggettato a tassazione ordinaria), per quanto riguarda i periodi interessati dall'opzione e le modalità specifiche dell'opzione si rinvia alle successive risposte ai quesiti.

## Tassazione

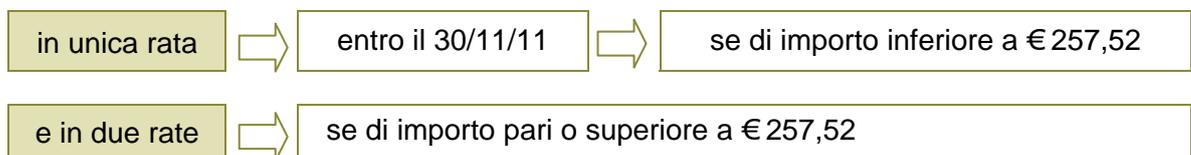
L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con il regime dell'imposta sostitutiva vengano esclusi dal reddito complessivo e, conseguentemente, non rilevino ai fini della progressività delle aliquote Irpef. Si deve comunque ricordare che tale reddito, seppur a tassazione sostitutiva, viene tenuto in considerazione per il calcolo dell'indice Isee e concorre alla verifica dello *status* di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'art.13 del Tuir, per le detrazioni per canoni di locazione di cui all'art.16 del Tuir.

La C.M. n.26/E/11 precisa che si tiene conto del reddito assoggettato a cedolare secca anche nelle ipotesi in cui al maggior reddito complessivo sia collegato un maggior beneficio come, ad esempio, nel caso di detrazioni per le erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro di cui all'art.15, co.1, lett. i), del Tuir, spettanti nel limite massimo del 2% del reddito complessivo.

Particolarità da valutare attentamente al momento della scelta per la cedolare, è quella della base imponibile da sottoporre a tassazione: se infatti il canone tassato ordinariamente beneficia di una riduzione del 15% (25% per i fabbricati siti nei comuni di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano) e di una ulteriore riduzione del 30% limitata ai contratti convenzionati, i canoni da sottoporre alla tassa piatta rilevano invece in maniera del tutto integrale. La circolare precisa poi che nel caso, tutt'altro che frequente, di canone inferiore alla rendita catastale rivalutata del 50%, sarà quest'ultimo importo a costituire base imponibile.

## Acconti

La sostitutiva, per esplicita previsione normativa, viene determinata con la tecnica dell'acconto/saldo. L'acconto risulta dovuto:



Nel secondo caso:

- 1) la prima rata, pari al 40% dell'acconto, deve essere versata entro il 6 luglio 2011, ovvero entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche;
- 2) la seconda, pari al 60% dell'importo dovuto, entro il 30 novembre 2011.

L'acconto per il 2011 non è dovuto e l'imposta è versata interamente a saldo, nel caso in cui l'importo su cui calcolare il relativo acconto non superi €51,65.

Nella determinazione degli acconti occorre tenere in considerazione i contratti in corso: in particolare, per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011. In altre parole, per i contratti decorrenti tra il 1° giugno e il 31 ottobre 2011, l'acconto sarà versato in unica rata, pari all'85% della cedolare secca complessivamente dovuta per detti contratti entro il 30 novembre 2011. Anche per i contratti in esame, se l'importo su cui calcolare l'acconto, definito come sopra indicato, non supera €51,65.

Il conteggio dell'acconto quest'anno è piuttosto articolato in quanto è necessario utilizzare il solo metodo previsionale; a decorrere dall'anno 2012 sarà invece utilizzabile il metodo storico (quindi calcolato sulla sostitutiva 2011), quindi di certo il conteggio sarà più agevole.

**Anno 2011**

<b>Contratti di locazione</b>	<b>Importo dell'acconto ≥ 257,52 euro</b>	<b>Importo dell'acconto &lt; 257,52 euro</b>	<b>Importo su cui calcolare l'acconto ≤ 51,65 euro</b>
- in corso al 31 maggio - scaduti e risolti entro il 31 maggio	<b>Versamento 2 rate</b> 6 luglio 40% 30 novembre 60%	<b>Versamento 1 rata</b> 30 novembre 100%	<b>Non dovuto</b>
- decorrenti dal 1° giugno	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	<b>Versamento 1 rata</b> 30 novembre 100%	<b>Non dovuto</b>
- decorrenti dal 1° novembre	<b>Non dovuto</b>	<b>Non dovuto</b>	<b>Non dovuto</b>

**Sanzioni**

L'articolo 3, co.3 del D.Lgs. n.23/11 stabilisce che nel caso di omessa registrazione del contratto si applica la sanzione prevista dall'art.69 del DPR n.131/86, dal 120% al 240% dell'imposta dovuta; tale sanzione è applicabile anche se il contribuente opta per la cedolare, quindi non è tenuto al versamento dell'imposta di registro.

Sul punto la C.M. n.26/E/11 precisa che, in caso di opzione per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro non deve essere versata solo con riferimento ai contratti di locazione i cui termini di registrazione erano ancora pendenti alla data del 1° gennaio 2011, per i quali può, dunque, trovare applicazione il regime alternativo di tassazione.

La disciplina della cedolare reca, nello specifico, un inasprimento delle misure sanzionatorie previste nel caso di mancata registrazione o registrazione infedele del contratto di locazione.

- Vengono raddoppiate le sanzioni per omessa indicazione del canone in dichiarazione: la sanzione, ordinariamente prevista nella misura compresa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 258, in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi si applica nella misura compresa dal 240% al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 516. Se il canone viene dichiarato per un importo inferiore, le sanzioni amministrative ordinariamente previste nella misura compresa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta, si applicano nella misura dal 200% al 400%.
- Sono eliminati gli istituti deflativi del contenzioso, con riferimento alla definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento.
- È stata introdotta una specifica sanzione per i contratti di locazione ad uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione. Per incentivare la contrapposizione di interessi, in caso di violazione agli obblighi di registrazione del contratto (omessa registrazione, registrazione per un canone inferiore a quello reale, ovvero registrazione di un comodato fittizio), l'inquilino ha diritto ad un contratto della durata di 4 anni + 4 anni di proroga ad un canone davvero modesto (il canone annuo è pari a 3 volte la rendita catastale).

Su tali sanzioni, soprattutto sull'ultima, dovrebbero davvero ragionare tutti coloro che possiedono immobili per i quali è stato stipulato un contratto di locazione "irregolare".

## Aspetti soggettivi

**D.:** *Può optare per la cedolare una società semplice?*

**R.:** La circolare n.26/E del 1° giugno ha escluso tale possibilità. La stessa infatti ha affermato che la facoltà di optare per la cedolare secca, è riservata al locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

Tale conclusione è stata motivata con il fatto che dall'insieme delle regole dettate dal provvedimento si evince la limitazione a tali soggetti (le persone fisiche) dell'ambito soggettivo di applicazione. Per ribadire ciò il documento di prassi indica che *“non possono, quindi, accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali”*. È vero che tale affermazione non fa riferimento in modo esplicito alle società semplici, ma la loro esclusione dal regime è chiaramente desumibile dalla circolare n.26/E.

Tale conclusione trova anche il supporto dell'art.1.1 del provvedimento del 7 aprile scorso il quale prevede che i soggetti interessati all'opzione sono i locatori, persone fisiche, proprietari o titolari di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate.

Nonostante ciò una diversa soluzione poteva anche essere raggiunta per via interpretativa considerando le particolarità che distinguono le società semplici tanto da renderle assimilabili (ai fini della tassazione) alle persone fisiche. Ma la prassi non ha seguito tale orientamento che poteva trovare anche supporto nella previsione del co.1, art.3 del D.Lgs. n.23/11, il quale introducendo la cedolare fa riferimento non alla persona fisica ma alla tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

**D.:** *Si può optare per la cedolare nel caso di immobile adibito ad uso foresteria?*

**R.:** Sul punto la circolare n.26/E esclude la possibilità. Per le foresterie non è possibile in nessun caso optare per la cedolare. La prassi è stata abbastanza scarna nel dare le motivazioni di tale scelta. In effetti ciò che appare dalle norme è che oggetto dell'opzione cedolare devono essere immobili classificati catastalmente come abitativi (categoria A ad esclusione degli A10) e locati per finalità abitative. Tali due condizioni oggettive paiono esistere nel caso delle foresterie ma nonostante ciò la prassi ha invece sostenuto che l'applicazione della cedolare deve essere esclusa con riguardo alle locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, e che da ciò ne consegue che *“occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato”*.

Tale conseguenza (a nostro avviso non del tutto motivata) porta allora a ritenere inapplicabile la cedolare ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Una diversa e maggiormente condivisibile lettura poteva essere quella di correlare l'inapplicabilità della cedolare nel caso di esercizio d'impresa o lavoro autonomo con riguardo unicamente all'attività svolta dal locatario e non dal conduttore.

**D.:** *Può optare per la cedolare un ente non commerciale?*

**R.:** Anche in questo caso l'ambito di applicazione è stato inteso in senso stretto dalla circolare n.26/E. Sul punto rimandiamo alle osservazioni formulate con riguardo al dubbio circa la possibilità di optare per la cedolare secca da parte delle società semplici.

Segnaliamo unicamente che, invece, un'apertura verso questi soggetti è intervenuta nel punto in cui la circolare li ha considerati come possibili conduttori. È stata infatti ammessa

la possibilità per il locatore di optare per il regime sostitutivo con riguardo ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni (esempio enti pubblici o privati non commerciali) *"purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità"*. La motivazione in questo caso fornita è quella per cui in tale ipotesi è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma senza null'altro aggiungere.

**D.:** *Ipotesi di decesso del proprietario dell'immobile locato. Gli eredi possono esercitare l'opzione per il de cuius e per se stessi? Se sì come?*

**R.:** Il punto non è stato trattato dalla prassi. Nel caso di decesso il rapporto di locazione in essere mantiene la sua validità ed efficacia con riguardo al conduttore seppur nei confronti degli eredi. Ciò considerato (così come avviene nel caso di comproprietà) si ritiene che sussistano in questa ipotesi tutte le condizioni (a patto che gli eredi siano persone fisiche) per poter esercitare l'opzione per la cedolare.

Trattandosi di una facoltà (e quindi di un'opzione di tipo personale) le scelte eventualmente effettuate dal *de cuius* prima del decesso non dovrebbero riverberare alcun effetto nei confronti degli eredi. Nel momento in cui gli stessi entrano in possesso dei redditi derivanti dall'immobile dovrebbero poter esercitare l'opzione per la cedolare.

Da notare che con riguardo agli obblighi tributari (si pensi a quelli dichiarativi) esistono termini più ampi di quegli ordinari per adempiere nel caso di decesso del contribuente. Ma sul punto nulla prevedono né la legge né il provvedimento. È vero però che in questo caso non si tratta di adempimenti del *de cuius* posti in essere dagli eredi ma adempimenti (eventuali) di competenza e relativi agli eredi stessi.

Una soluzione che potrebbe facilitare la situazione trovando un qualche aggancio nella disciplina generale, sarebbe quella di effettuare l'opzione alla scadenza della prima annualità contrattuale, anche se così comportandosi si creerebbe una disparità di trattamento non giustificata. Infatti, gli eredi potrebbero vedersi impedita la strada della cedolare per il periodo intercorrente dal decesso fino all'inizio della prima annualità contrattuale successiva.

### Aspetti oggettivi

**D.:** *Il reddito dell'immobile locato all'estero può essere tassato con la cedolare?*

**R.:** Il nuovo regime non può essere applicato ai contratti di locazione di immobili situati all'estero. Questo è quanto affermato dalla circolare n.26/E, che lo motiva con riferimento alla tipologia di reddito che viene a prodursi in tali casi. Nel caso di locazione di immobili esteri i redditi prodotti sono infatti da qualificare come redditi diversi di cui all'art.67, co.1, lett. f) del Tuir e non redditi fondiari. Da ciò si giunge alla conclusione sopra evidenziata. L'art.3 del D.Lgs. n.23/11 dispone: *"in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime"*. Quindi è la stessa norma di legge che limita l'ambito di applicazione ai soli redditi fondiari, categoria differente da quella dei redditi che si ritraggono dalla locazione di immobili esteri. Limitazione che risulta anche dal punto 3.2 del provvedimento del 7 aprile il quale prevede che *"L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce: l'imposta sul reddito delle persone fisiche 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"*.

**D.:** *Immobili affittati ad uso turistico: possono fruire della cedolare?*

**R.:** Anche se la circolare n.26/E non ha affrontato in modo specifico la questione, si ritiene possibile l'opzione per la cedolare anche per gli immobili affittati ad uso turistico. Ciò in quanto, anche in tale situazione, si ritiene che la finalità della locazione sia quella di tipo abitativo. D'altra parte la circolare dopo aver chiarito che la cedolare secca può trovare applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze prevede che *"l'opzione può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso"*, ipotesi, questa, tipica proprio nelle locazioni turistiche. Evidentemente l'opzione è applicabile nel caso in cui oggetto del rapporto contrattuale sia la pura locazione dell'immobile e non, invece, nel caso in cui il rapporto contrattuale faccia intendere l'esistenza di un servizio alberghiero o similare.

**D.:** *Locazione di stanze nell'ambito dell'immobile: è possibile optare per la cedolare?*

**R.:** Nessun vincolo all'opzione per la cedolare nel caso di locazione di una stanza. Il punto è stato espressamente chiarito dalla circolare n.26/E che ha affermato che *"l'opzione per il regime in commento può essere esercitata anche se il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo"*.

Sul punto sono necessarie ulteriori considerazioni su alcuni limiti imposti al proprietario in conseguenza del particolare regime fiscale dei redditi prodotti in tali ipotesi. La prassi ha infatti sostenuto che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo. Quindi se nel caso di locazioni di più immobili (anche con unico contratto) è possibile optare per la cedolare solo per uno od alcuni di essi, ciò non risulta possibile nel caso in esame. Se il proprietario opta per la cedolare secca per un contratto di locazione relativo a una porzione dell'unità abitativa, questo comportamento vincola all'esercizio dell'opzione per la cedolare anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa. La circolare riporta anche il chiaro esempio seguente:

**Esempio**

*"Sono stipulati più contratti di locazione di porzioni di un'unità abitativa con studenti universitari:*

- *porzione A, contratto di durata 1° gennaio – 31 maggio 2012;*
- *porzione B, contratto di durata 1° febbraio – 30 giugno 2012;*
- *porzione A, nuovo contratto di durata 1° settembre – 30 novembre 2012.*

*L'esercizio dell'opzione per la cedolare secca per la locazione della porzione A vincola all'esercizio dell'opzione anche per la porzione B. Successivamente, in sede di registrazione del nuovo contratto per la porzione A è possibile scegliere se esercitare o meno l'opzione per la cedolare secca".*

**D.:** *Locazione separata del garage rispetto all'abitazione. È possibile l'opzione?*

**R.:** Il comma 2 dell'art.3 del D.Lgs. n.23/11 prevede che *"A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato (...) ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca"*. Si fa dunque riferimento esplicito alle pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Medesimo contenuto è previsto dal punto 1.2 del provvedimento del 7 aprile: *"L'opzione può essere esercitata relativamente a ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione"*.

Sul punto un'apertura è giunta dalla circolare n.26/E. La stessa ha infatti ammesso la possibilità di optare per la cedolare non solo nel caso in cui le pertinenze siano locate "congiuntamente" all'immobile abitativo ma anche quelle locate con un contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo. Ciò secondo la prassi è possibile però solo nel caso in cui:

- il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali;
- nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo
- nel contratto sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Ulteriormente in tema di pertinenze la prassi ha chiarito l'inesistenza di limiti numerici: l'opzione può essere esercitata (alle condizioni sopra riportate) anche in relazione a più pertinenze, sempreché sussista un effettivo rapporto di pertinenzialità con l'immobile abitativo locato e tale rapporto sia evidenziato nel contratto di locazione.

**D.:** *Sublocazione: è possibile l'opzione per la cedolare?*

**R.:** La cedolare secca non è applicabile ai redditi derivanti da contratti di sublocazione di immobili "in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art.67, co.1, lett. h) del Tuir e non tra i redditi di natura fondiaria". Questo il contenuto della circolare n.26/E: le motivazioni e i commenti sono i medesimi di quelli già indicati con riguardo agli immobili esteri.

**D.:** *Locazione di immobile ad uso promiscuo abitazione ed ufficio: è possibile applicare la cedolare secca?*

**R.:** Secondo la circolare n.26/E non è possibile applicare la cedolare secca nel caso di contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

A maggior ragione l'opzione è esclusa anche nel caso di contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

D'altra parte le norme fanno espresso riferimento non solo alla classificazione catastale abitativa ma anche al fatto che per poter optare è necessario che la locazione sia stipulata con finalità di tipo abitativo.

## Rapporti con inquilino

**D.:** *La rinuncia agli aumenti da parte del proprietario che opta per la cedolare riguarda solo quelli Istat o anche quelli già contrattualmente previsti?*

**R.:** Il comma 11, dell'art.1 del D.lgs. n.23/11 dispone che "nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat nell'anno precedente". Tale previsione è confermata dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, n.55394 al punto 1.5. dell'articolo 1. La circolare n.26/E al riguardo afferma che "in applicazione del comma 11, pertanto, il locatore che intende accedere al regime alternativo della cedolare secca è tenuto a rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione alle variazioni del canone che derivino dall'applicazione di indici di aggiornamento, inclusa la variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le

*famiglie di operai e impiegati (F.O.I.)*”. Letteralmente, quindi, l'Agenzia afferma che solo gli aumenti del canone che derivano dall'applicazione di “indici di aggiornamento”, anche se pre-concordati contrattualmente, sono sterilizzati nell'ambito del regime della cedolare secca. Resta il dubbio di come trattare il caso non infrequente in cui il contratto prevede un meccanismo di aumento del canone, per gli anni successivi, non agganciato all'applicazione di “indici di aggiornamento” ma, invece, predeterminato in misura fissa. Letteralmente, a parere di chi scrive, il dato normativo sembra tranciante e che quindi deponga per un blocco assoluto dell'aumento del canone di locazione nel caso di opzione per la cedolare secca anche se, sulla questione, sono più che legittimi i dubbi. Sul punto sarebbero comunque auspicabili ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate.

**D.:** *La raccomandata di rinuncia agli aumenti può essere consegnata a mano o serve il servizio postale?*

**R.:** La circolare n.26/E, al punto 2.3., ha inequivocabilmente chiarito che *“Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata assegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore”*. La posizione assunta dalle Entrate appare opinabile. La volontà del Legislatore è evidentemente quella di garantire l'avvenuta conoscenza da parte del conduttore dell'opzione esercitata dal proprietario e quindi del blocco degli aumenti indicizzati del canone. In questo contesto, evidentemente privatistico, ciò che deve essere garantita è l'avvenuta conoscenza dell'opzione, a prescindere dalla forma attraverso la quale tale elemento si realizza. In questo contesto, quindi, sarebbe stata più apprezzabile una presa di posizione meno rigida da parte delle Entrate anche alla luce del fatto che il dato normativo fa genericamente riferimento alla preventiva “raccomandata” senza precisare affatto che essa debba essere “notificata per il tramite del servizio postale”.

**D.:** *La raccomandata deve essere preventiva all'opzione. Che termine occorre osservare nell'ambito del regime transitorio 2011?*

**R.:** La circolare n.26/E ha chiarito che *“per l'anno 2011, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata al 7 aprile 2011, deve ritenersi che la condizione richiesta dalla norma (preventiva comunicazione al conduttore di rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, n.d.r.), sia rispettata se la rinuncia è comunicata al conduttore, con lettera raccomandata, nel termine stabilito per il versamento del primo acconto dovuto, che può essere il 6 luglio se l'acconto è dovuto in due rate, oppure il 30 novembre se l'acconto è dovuto in un'unica rata, ovvero se non è dovuto conto, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi”*. Anche questa presa di posizione, a parere di chi scrive, appare opinabile. Detto che la comunicazione all'inquilino deve essere preventiva e che tale elemento va riscontrato in relazione alla registrazione del contratto ovvero al termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive, nell'ambito del regime transitorio riteniamo che la soluzione più corretta avrebbe dovuto essere quella di determinare la data di riferimento nella effettiva scadenza dell'annualità contrattuale svincolandola quindi, da riferimenti fiscali che nulla hanno a che vedere con il contratto di locazione. Intendiamo dire che sarebbe stato più logico se il termine di invio della raccomandata di rinuncia agli adeguamenti fosse stato individuato nella scadenza dell'annualità contrattuale. Se ci si riflette bene tale termine è anche quello rispetto al quale il proprietario avrebbe comunicato l'aumento.

**D.:** *Gli aumenti contrattuali già incassati dal proprietario vanno restituiti?*

**R.:** Anche questo punto è stato chiarito dalla circolare n.26/E. Si afferma infatti al punto 8.3 che *“sulla base della comunicazione di rinuncia, per il periodo contrattuale cui si riferisce l’acconto, il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni e questi, se già percepiti, devono essere restituiti”*. Ne deriva quindi che relativamente al 2011, devono essere oggetto di restituzione gli eventuali aumenti contrattuali incassati dal proprietario ove relativi a frazione di annualità contrattuale per la quale si è scelto l’applicazione della cedolare secca e ciò a prescindere dal momento nel quale è stata formalizzata la richiesta di aumento all’inquilino. È il caso dell’esempio dell’annualità contrattuale a cavallo tra il 2010 e il 2011. Preso atto che secondo l’Agenzia delle Entrate la frazione di annualità contrattuale del 2011 potrà essere oggetto di cedolare secca o di tassazione ordinaria, laddove il proprietario dovesse optare per la tassa piatta egli dovrà restituire all’inquilino gli aumenti contrattuali incassati dal 1° gennaio 2011.

**D.:** *La rinuncia agli aumenti riguarda solo quelli che sarebbero scattati nell’ambito del periodo di opzione o anche quelli attuati precedentemente?*

**R.:** È da ritenersi che la rinuncia agli aumenti riguardi solo quelli maturati in relazione all’annualità contrattuale oggetto di applicazione della cedolare secca. Tale conclusione si ricava anche dalla lettura del paragrafo 2.3 della circolare n.26/E.

**D.:** *Immobile in comproprietà: il comproprietario che non opta può continuare a praticare l’aumento contrattuale all’inquilino per la propria quota di canone?*

**R.:** L’Agenzia delle Entrate ha precisato che per gli immobili posseduti in comproprietà, l’opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Le Entrate sono arrivate a tale conclusione (opinabile a parere di chi scrive) partendo dal presupposto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria e per questa ragione non sarebbe possibile differenziarne l’ammontare in ragione della quota di possesso di ciascun comproprietario. Ne consegue quindi che l’opzione esercitata da uno dei comproprietari attrae, riguardo al costo indiretto del regime fiscale di favore, anche la posizione di coloro che decidono di applicare le ordinarie regole di tassazione Irpef. Ciò porrà inevitabili questioni legate alla necessità di conguagliare tra i comproprietari le differenze che si genereranno per effetto del meccanismo voluto dall’Agenzia delle Entrate. Sarà inevitabile infatti la rivendicazione del mancato guadagno da parte del comproprietario che non ha optato per la cedolare nei confronti di colui o coloro che, invece, hanno deciso per l’applicazione della tassa piatta.

**D.:** *È necessaria la raccomandata preventiva in caso di nuovi contratti in cui già si prevede che il proprietario opererà per la cedolare?*

**R.:** È stato ovviamente chiarito nella circolare n.26/E che per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone non è necessario inviare al conduttore la raccomandata prevista dal co.11, dell’art.3, del D.lgs. n.23/11. Lo stesso, anche se non espressamente chiarito dalle Entrate, si ritiene possa valere in relazione alle locazioni per le quali è fisiologicamente impossibile ipotizzare un aumento del canone come, ad esempio, in relazione alle locazioni di durata inferiore all’anno.

**D.:** *La rinuncia agli aumenti contrattuali è provvisoria o definitiva? Nel caso di fuoriuscita dal regime il proprietario può recuperare gli aumenti congelati in costanza di regime?*

**R.:** Questo punto non sembra sia stato affrontato correttamente dalla circolare 26/E. A parere di chi scrive, dato che il co.11, dell'art.3, del D.lgs. n.23/11 fa espresso riferimento al fatto che per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione è sospesa la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, è da ritenersi che nel caso di revoca del regime di tassazione proprio della cedolare secca, il proprietario possa applicare all'inquilino gli adeguamenti congelati senza però, ovviamente, avere titolo per recuperare gli aumenti rinunciati nel corso dell'applicazione della tassa piatta. Al paragrafo 2.3. della circolare n.26/E si legge invece che “ *nel caso in cui l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può chiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità*”. La posizione assunta dalle Entrate non convince. È da ritenersi, infatti, che il locatore non possa richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla prima annualità e non, invece, alla seconda come affermato nel documento di prassi.

### Opzione

**D.:** *La cedolare secca si applica per annualità solare o per annualità contrattuale?*

**R.:** È stato giustamente chiarito che la cedolare secca si applica in relazione all'annualità contrattuale e non in relazione al rigido principio della tassazione per anno solare previsto per le persone fisiche. Ne consegue che per i contratti con decorrenza in corso d'anno, l'annualità contrattuale non coinciderà con il periodo d'imposta e quindi, nel medesimo periodo d'imposta, potranno coesistere sia annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia annualità contrattuali per le quali deve essere applicata l'Irpef con le regole tradizionali. Ancora, nel medesimo periodo d'imposta potranno coesistere sia annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia periodi in cui l'immobile non è oggetto di contratti di locazione nel qual caso dovrà essere tassata l'irpef la frazione di rendita catastale. Questa regola pone non pochi problemi in relazione al regime transitorio applicabile per i contratti in corso nei 2011. La soluzione interpretativa adottata dall'Agenzia è stata quella di frazionare il 2011 in due segmenti avendo riferimento alle annualità contrattuali in relazione ai quali il contribuente potrà esercitare autonome scelte.

L'esempio n.10 della circolare n.26/E/ è molto efficace:

- contratto di durata quadriennale dal 1° aprile 2010 al 31 marzo 2014
- scadenza prima annualità 31 marzo 2011

Cedolare in Unico 2012, con opzione per entrambe le annualità contrattuali:

- 1) canoni relativi al primo periodo 1 gennaio 2011– 31 marzo 2011
- 2) canoni relativi al secondo periodo 1 aprile 2011 – 31 marzo 2012

In questo caso, in pratica, la cedolare si applica sui canoni contrattuali individuati per annualità solare 2011.

Sarà possibile effettuare anche due scelte alternative che consistono nell'assoggettare alla cedolare secca una sola delle due annualità contrattuali e quindi alternativamente i canoni relativi al periodo 1° gennaio – 31 marzo 2011 (prima annualità) oppure i canoni relativi all'annualità 1° aprile 2011 – 31 marzo 2012.

**D.:** È possibile sullo stesso immobile esercitare opzioni distinte in relazione ai singoli contratti di locazione?

**R.:** Anche questo dubbio è stato chiarito grazie al principio di applicazione della cedolare secca sull'annualità contrattuale in luogo della regola della tassazione per anno solare. Va qui segnalato che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve, secondo le Entrate, essere assoggettate allo stesso regime impositivo. In pratica l'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca per un contratto di locazione relativo ad una porzione dell'unità abitativa, vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.

**D.:** Nel caso di proroga contrattuale il cui termine di registrazione scade dopo il 6 giugno 2011 va presentato il modello 69?

**R.:** Il modello 69 va utilizzato per esercitare l'opzione per l'applicazione della cedolare secca sulle annualità successive alla prima sia in relazione al tradizionale caso di proroga contrattuale, sia in relazione alla scadenza dell'annualità contrattuale in costanza di durata del contratto. In caso di proroga contrattuale la cui registrazione scade dopo il 6 giugno 2011, è da ritenersi che il modello 69 debba comunque essere presentato non valendo in questo caso il regime transitorio che prevede, per il caso di scadenza dell'annualità contrattuale nel corso nel 2011, la possibilità di optare per la cedolare per il tramite del modello Unico 2012.

**D.:** Nel caso di contratto in corso 2011 per il quale nel corso dell'anno scade l'annualità di registro l'opzione va esercitata nel modello Unico 2012 o va presentato il modello 69?

**R.:** È stato confermato dalla circolare n.26/E che per i contratti in corso nel 2011 l'opzione per la cedolare secca andrà esercitata in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012 (Unico 2012 per annualità 2011). Questa regola si applica anche avendo riguardo alle annualità contrattuali scadenti nel corso del 2011.

**D.:** Nei prossimi anni l'opzione per la cedolare per i contratti per i quali scade l'annualità in corso d'anno si esercita sempre nel modello Unico (come per il 2011) o occorre presentare il mod. 69?

**R.:** Per l'annualità decorrente dal 2012 e per le successive, occorrerà applicare la regola generale e conseguentemente il contribuente che intenderà avvalersi della cedolare secca dovrà comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa a detta annualità, esercitare l'opzione attraverso il modello 69. Chi ha esercitato l'opzione per la cedolare secca nel modello unico 2012 (per l'annualità 2011), gli anni successivi comunque non dovrà più effettuare alcuna comunicazione per mantenere il regime della cedolare secca.

### Trattamento cedolare - imposta

**D.:** Chi opta per la cedolare può scomputare il 36% o 55% relativamente agli interventi sull'immobile il cui canone va a tassa piatta? Anche per le eventuali quote passate?

**R.:** La questione è stata esplicitamente affrontata dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. n.26/E/11: "L'applicazione della cedolare secca non influenza, invece, l'applicazione di altre deduzioni e detrazioni d'imposta, quali, ad esempio, quelle del 36% o del 55%,"

previste, rispettivamente, per i lavori di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi (art. 1 della L. n.449/97 e successive modificazioni) e per gli interventi di risparmio energetico (art.1, commi 344 e seguenti, della L. n.296/06 e successive modificazioni), le quali restano applicabili, secondo la specifica disciplina, a prescindere dalle modalità di tassazione del reddito fondiario, mediante Irpef e relative addizionali o mediante cedolare secca". Conclusione del tutto logica e condivisibile visto che le detrazioni d'imposta non sono legate alla tassazione del bene che le ha originate.

Il dubbio poteva sorgere con riferimento alla previsione contenute nell'art.1 co.7 della L. n.449/97, che prevede il trasferimento della detrazione 36% in favore dell'acquirente dell'immobile in caso di trasferimento dell'immobile (disposizione applicabile anche all'agevolazione 55%, ai sensi del D.M. 7/04/08 e della C.M. n.36/E/07); nessun trasferimento avviene, si ricorda, nel caso di cessione di una quota dell'immobile (C.M. n.9/E/00 e C.M. n.24/E/04), a meno che non sia trasferito il 50% dell'immobile a soggetto già proprietario dell'altro 50% (R.M. n.77/E/09).

La situazione è infatti del tutto diversa: tale disposizione mira a garantire che il beneficio segua il titolare dell'immobile, mentre sarebbe iniquo che il possessore la possa perdere solo per il fatto che ha scelta una particolare modalità di tassazione dell'immobile. Tale situazione avrebbe costituito un sicuro disincentivo alla cedolare per tutti coloro (davvero molti in questi oltre 10 anni) che hanno realizzato interventi di recupero o riqualificazione energetica sugli immobili.

La C.M. n.26/E/11 precisa poi che *"Resta fermo, naturalmente, che le suddette detrazioni d'imposta potranno essere fatte valere esclusivamente sull'Irpef e non anche sulla cedolare secca."* Vale, in altre parole, la regola generale prevista per le detrazioni: queste vengono beneficate se c'è Irpef in grado di assorbirle. Pertanto, prima di accedere alla tassazione cedolare, occorre valutare le detrazioni spettanti al possessore dell'immobile, tanto con riferimento agli interventi già realizzati, quanto in relazione agli interventi programmati per l'immediato futuro.

**D.:** *Immobili vincolati: come avviene la tassazione?*

**R.:** L'articolo 11, co.2 della L. n.413/91 prevede che: *"In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art.3 della L. n.1089/39, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato."*

Tale disposizione, come noto, permette agli immobili interessati da vincolo storico / artistico / culturale esplicitamente riconosciuto di beneficiare di una tassazione particolarmente vantaggiosa: l'Irpef dovuta viene infatti calcolata sulla base della rendita cosiddetta "figurativa" anziché sulla base della rendita catastale; nella C.M. n.2/E/06 l'Agenzia delle Entrate ebbe modo di ammettere che tale tassazione agevolata viene consentita anche a favore dei fabbricati locati (tassando quindi una rendita molto ridotta in luogo del canone di locazione).

Ora pare lecito chiedersi se tale oltremodo benevola disposizione si possa applicare anche nel caso in cui il possessore dell'immobile decida di optare per la tassazione cedolare; tale soluzione potrebbe interessare non tanto per la riduzione della tassazione sul versante delle imposte dirette (il vantaggio di spostare a tassazione sostitutiva un reddito che nella maggior parte dei casi è di poche centinaia di euro è del tutto modesto), ma soprattutto per evitare l'applicazione dell'imposta di registro sul contratto.

Quel *"ogni caso"* nell'*incipit* della disposizione lascerebbe intendere che l'aliquota della cedolare dovrebbe applicarsi parimenti alla rendita figurativa; bisogna anche dire che la formulazione del co.2 dell'art.3 del D.Lgs. n.23/11 lascia più di qualche perplessità: *"Sul*

*canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21%". Sul punto l'Agenzia delle Entrate non ha preso posizione della C.M. n.26/E/11.*

Pertanto, pur propendendo per una soluzione positiva, in questa prima fase di applicazione pare opportuno scegliere la via più cauta, onde evitare che l'intento di risparmiare l'imposta di registro possa far perdere il diritto al ben più ampio beneficio della tassazione forfettaria della rendita figurativa.

**D.:** *Morosità dell'inquilino: è possibile tassare solo i canoni effettivamente percepiti e non il canone annuale contrattuale?*

**R.:** Il comma 2 dell'art.3 del D.Lgs. n.23/11 afferma: *"Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21%".* Il fatto che la base imponibile sia riferita al canone stabilito contrattualmente e non al canone percepito, lascia chiaramente intendere che la previsione prevista dall'art.26, co.1 Tuir sia applicabile anche al reddito da sottoporre a tassazione cedolare.

La conferma è infatti arrivata dalla C.M. n.26/E/11, nella quale viene affermato che sulla base dei criteri generali di determinazione del reddito fondiario, anche in applicazione del regime della cedolare secca, i canoni di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti devono essere assoggettati a tassazione.

Peraltro valgono le medesime esimenti previste in ambito Irpef, ossia viene meno l'obbligo di tassare i canoni contrattualmente previsti qualora, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi, si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Qualora detto procedimento venga a conclusione successivamente al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, al contribuente spetta, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti, un credito d'imposta di pari ammontare. Come precisato nella C.M. n.26/E/11, per i canoni di locazione non percepiti assoggettati al regime della cedolare secca, il credito d'imposta, da utilizzare nella dichiarazione dei redditi secondo le medesime modalità previste per i canoni non percepiti assoggettati a Irpef (quindi richiesta a rimborso ovvero utilizzo in compensazione, tramite indicazione nel quadro CR di Unico ovvero nel rigo G2 del modello 730), sarà commisurato all'importo della cedolare secca versata.

**D.:** *Il reddito tassato a cedolare concorre a determinare il valore del reddito ai fini dell'attribuzione di detrazioni fiscali (familiare a carico, lavoro dipendente ecc...)?*

**R.:** In base all'art.3 co.7 del D.Lgs. n.23/11 *"Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) di cui al D.Lgs. n.109/98".*

Il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca deve quindi essere computato nel reddito complessivo del locatore per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, così come per calcolare la spettanza e l'importo delle detrazioni per carichi di famiglia, delle altre detrazioni d'imposta previste dall'art.13 del Tuir (tra le quali vi sono le detrazioni per specifici redditi, quali le detrazioni per redditi di lavoro dipendente), delle detrazioni per canoni di locazione di cui all'art.16 del Tuir e, in generale, per stabilire la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (il reddito assoggettato a cedolare concorre nel calcolo dell'indice Isee).

Coerentemente, si tiene conto del reddito assoggettato a cedolare secca anche nelle ipotesi in cui al maggior reddito complessivo sia collegato un maggior beneficio come, ad esempio, nel caso di detrazioni per le erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro di cui all'art.15, co.1, lett. i), del Tuir, spettanti nel limite massimo del 2% del reddito complessivo.

**D.:** *È possibile compensare con l'Irpef a debito l'eventuale cedolare versata in eccesso e viceversa?*

**R.:** La questione è stata oggetto di chiarimento da parte della C.M. n.26/E/11: essendo previsto che per la cedolare secca si debbano applicare le medesime regole dell'Irpef per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso, sono applicabili anche per la cedolare secca i criteri di compensazione previsti dal D.Lgs. n.241/97. Il che sta a significare che un eventuale versamento eccedente di cedolare secca (ad esempio per la determinazione in eccesso degli acconti) può essere compensato con altri versamenti tributari, allo stesso modo i versamenti dovuti per la cedolare (anche gli acconti da versare entro il prossimo 6 luglio) potranno essere effettuati tramite la compensazione nel modello F24 di altri crediti tributari o contributivi vantati dal contribuente.

**D.:** *La cedolare è calcolata sull'importo del canone annuo contrattuale lordo o al netto delle deduzioni forfetarie?*

**R.:** Il comma 2 dell'art.3 del D.Lgs. n.23/11 afferma: "Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21%". Pertanto il canone non può essere decurtato né dell'abbattimento forfetario del 15% previsto ordinariamente per gli immobili concessi in locazione, né di quello del 25% previsto per i fabbricati siti nei comuni di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, né dell'ulteriore abbattimento del 30% previsto per i contratti convenzionati. Proprio tale aspetto deve essere tenuto in giusta considerazione al momento di valutare se accedere o meno alla tassazione sostitutiva.

## Versamento degli acconti

**D.:** *Quali contratti rilevano ai fini della determinazione dell'acconto dovuto a luglio e novembre 2011?*

**R.:** La cedolare deve essere oggetto di versamento in acconto e a saldo. Per la verifica dell'esatto importo da versare, occorre considerare quanto stabilito al paragrafo 7.1 del provvedimento 7/04/2011: "Per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in due rate; per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio il versamento d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011. Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011 il versamento in acconto non è dovuto. Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'85 per cento dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera € 51,65." La C.M. n.26/E/11 precisa inoltre che nel caso in cui il contratto sia 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.

Nella C.M. n.26/E/11 si precisa poi che: *“Per i contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011, in sede di determinazione dell’acconto dovuto per il 2011, occorre considerare anche i canoni relativi alla successiva annualità decorrente dal 2011 (anche se successivamente al termine previsto per i predetti acconti), se anche per tale annualità si intenda esercitare l’opzione per la cedolare secca.”*

Occorre poi tenere in considerazione il fatto che sullo stesso immobile vi possono essere anche più contratti consecutivi: posto che l’acconto deve comunque essere pari all’85%, il momento del versamento di tale importo (6 luglio o 30 novembre) andrà valutato in base alla decorrenza di tale contratto. Pertanto, se un contratto ha decorrenza 10 agosto – 9 settembre, l’85% a titolo di acconto andrà versato interamente il 30 novembre.

La determina dell’acconto 2011 ha non poche complicazioni per il fatto che si può utilizzare solo il metodo previsionale e non anche quello storico, trattandosi di una disposizione in vigore solo dal 2011. Dal prossimo anno sarà possibile utilizzare il metodo storico, quindi vi saranno sicuramente molti meno problemi.

**D.:** *Se ometto anche parzialmente il versamento dell’acconto della cedolare sono passibile di irrogazione di sanzioni e se sì quali?*

**R.:** Come previsto dal co.4 dell’art.3 del D.Lgs n.23/11, per la cedolare secca si applicano le medesime regole dell’Irpef per la liquidazione, l’accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso.

Questo sta a significare che, nel caso di insufficiente versamento dell’acconto si applica la sanzione del 30% dell’importo non versato, anche se l’importo dovuto sarà poi conguagliato a saldo.

**D.:** *Come impatta il versamento dell’acconto della cedolare 2011 sul versamento dell’acconto Irpef dello stesso anno?*

**R.:** Poiché, per chi deciderà di aderire alla cedolare, una quota di reddito nel 2011 finirà a tassazione sostitutiva, è probabile che il reddito assoggetto ad Irpef nel 2011 sarà inferiore a quello 2010, il che suggerisce l’opportunità di procedere ad un ricalcolo dell’acconto Irpef per il 2011.

Tale ricalcolo è, comunque, operato sulla base del metodo previsionale, ricalcolo per il quale la norma non prevede alcun tipo di copertura, esponendo il contribuente al rischio di vedersi comminata una sanzione per insufficiente versamento dell’acconto nel caso in cui il contribuente vada a conseguire maggiori altri redditi nel 2011.

Fortunatamente la C.M. n.26/E/11 offre copertura a tale eventuale ricalcolo Irpef: con riguardo al primo anno di applicazione del nuovo regime, visto l’obbligo di versamento in acconto dell’85% della cedolare secca dovuta per il periodo di imposta 2011, l’acconto Irpef per il medesimo periodo di imposta 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99% dell’Irpef dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l’intero periodo di imposta. In altre parole, il ricalcolo sarà effettuato non sulla base di un previsionale, ma piuttosto sulla base di uno storico rettificato.

Attenzione però che la copertura offerta dalla C.M. n.26/E/11 riguarda solo il contribuente che si avvale della cedolare secca per l’intero periodo di imposta.

**D.:** *Versando l'acconto della cedolare si aderisce automaticamente alla tassa piatta? E se non si versa l'acconto l'eventuale opzione nella prossima dichiarazione perde di efficacia?*

**R.:** L'opzione per la cedolare secca viene manifestata attraverso due distinti adempimenti: il principale è sicuramente quello riguardante la comunicazione all'Amministrazione Finanziaria tramite il modello Siria (quando utilizzabile) ovvero il modello 69. È quindi il momento di registrazione del contratto, della risoluzione, della proroga ovvero la scadenza di versamento dell'imposta di registro della annualità successive (non dovuta nell'ambito della cedolare), quello in cui evidenziare la propria volontà di aderire (ovvero non aderire) a tale meccanismo di tassazione sostitutiva. Per i contratti non soggetti a registrazione l'opzione è esercitata in sede di dichiarazione dei redditi.

Ulteriore adempimento necessario è la comunicazione all'inquilino dell'intento di optare per la cedolare e, quindi, l'impossibilità di applicare qualunque adeguamento del canone; in mancanza di tale comunicazione viene meno ogni effetto dell'opzione.

Pare quindi che il versamento dell'imposta non rivesta alcuna rilevanza sotto questo punto di vista: nel caso di mancato (o insufficiente) versamento degli acconti relativi alla sostitutiva pare logico che il contribuente possa rischiare esclusivamente di vedersi applicata una sanzione per tale omesso versamento.

**D.:** *Acconto cedolare e modello 730 già presentato al datore di lavoro. Come procedere?*

**R.:** La C.M. n.26/E/11 precisa che *"Per il 2011 questa modalità di versamento [utilizzo del modello F24, n.d.a.] è seguita anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale"*; chi utilizza il modello 730 per dichiarare i redditi 2010, dovrà pertanto preoccuparsi di provvedere autonomamente al calcolo dell'acconto cedolare da versare con F24. Quindi potrà tranquillamente optare per la cedolare anche se ha già presentato il modello 730.

Si ricorda che, in via generale, il contribuente potrà altresì rideterminare gli acconti Irpef e dell'addizionale comunale secondo le consuete modalità (tramite compilazione del rigo F6 nel modello 730/2011 per la rideterminazione del primo acconto, ovvero con comunicazione diretta al sostituto d'imposta entro il prossimo 30 settembre per la sola rideterminazione del secondo acconto).

Coloro che hanno già presentato il modello 730, possono avvalersi della possibilità di riduzione del primo acconto, presentando al sostituto d'imposta tempestivamente per consentire a questi di tenerne conto al momento dell'effettuazione del conguaglio, una apposita comunicazione per indicare i minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare.

Dal prossimo anno, verosimilmente, il versamento della cedolare dovuta avverrà integralmente (quindi saldo 2011 e acconti 2012) a cura del sostituto d'imposta.