

Modalità di esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, modalità di versamento dell'imposta e altre disposizioni di attuazione della disposizione di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Approvazione dei modelli per l'esercizio dell'opzione (**Pubblicato il 7/04/2011** ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n° 244)

## **La “Cedolare Secca”**

E' stata introdotta a partire dal 2011 la "cedolare secca sugli affitti". Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni (articolo 3 del dlgs 23/2011). E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l'Irpef e le relative addizionali
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo
- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

L'opzione può essere esercitata in relazione alle unità immobiliare a uso abitativo e alle relative pertinenze locate insieme all'abitazione.

Sono interessate, quindi, soltanto:

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

La nuova tassazione sostitutiva non si applica per gli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

### **Contratti misti**

In presenza di contratti misti, cioè che si riferiscono sia a unità immobiliari a uso abitativo per le quali si è optato per la cedolare secca sia ad altri immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata:

- sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione
- sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, se il canone è stato pattuito unitariamente.

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario).

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

L'importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (acconto e saldo).

Per il 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell'85% e, a partire dal 2012, nella misura del 95%.

Il versamento dell'acconto deve essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef, e quindi in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a euro 257,52. Se l'imposta dovuta è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

- la prima, del 40%, entro il 16 giugno 2011 oppure entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse
- la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

L'acconto non è dovuto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento. In particolare:

- l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno
- l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

A partire dal 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare pagata nell'anno precedente.

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto.

Per tali adempimenti, sono state messe a disposizione 2 risorse "scaricabili" via internet dal sito web dell'Agenzia delle Entrate:

- il modello semplificato "Siria";
- il modello "69".

### **Modello semplificato Siria**

Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:

- il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca
- si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre
- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Il modello semplificato Siria deve essere presentato dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) esclusivamente in via telematica utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.

### **Modello 69**

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare quello semplificato. Il modello 69 va compilato per le proroghe, risoluzioni anticipate, ecc.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi"), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni

- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

## **Disciplina transitoria**

La cedolare secca si applica, per il periodo di imposta 2011, anche ai contratti in corso nell'anno 2011 o scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011 il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi 2011 da presentare nell'anno 2012.

Non si rimborsano le imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, se dovuto.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti non ancora registrati e per i quali il termine per la registrazione è ancora in corso alla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli.

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa, tenuto conto dell'art. 3 della l. 212/2000, per consentire ai contribuenti di avere adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione.

In particolare, per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro, l'opzione per la cedolare secca si può esprimere entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69 e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca relativa all'anno 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare le imposte di registro e di bollo dovute sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento dell'acconto, se dovuto, e del saldo della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.