

CIRCOLARE N. 13  
16 APRILE 2011

---

## **La cedolare secca sugli affitti**

---

© Copyright 2011 Acerbi & Associati®

Il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, recante disposizioni in materia di Federalismo fiscale municipale, ed **in vigore dal 7 aprile 2011**, ha introdotto un'imposta sostitutiva in gergo denominata "cedolare secca sugli affitti" (art. 3 del citato D.Lgs.).

Tale imposta è sostitutiva:

- ☞ dell'Irpef e delle relative addizionali;
- ☞ dell'imposta di registro;
- ☞ dell'imposta di bollo,

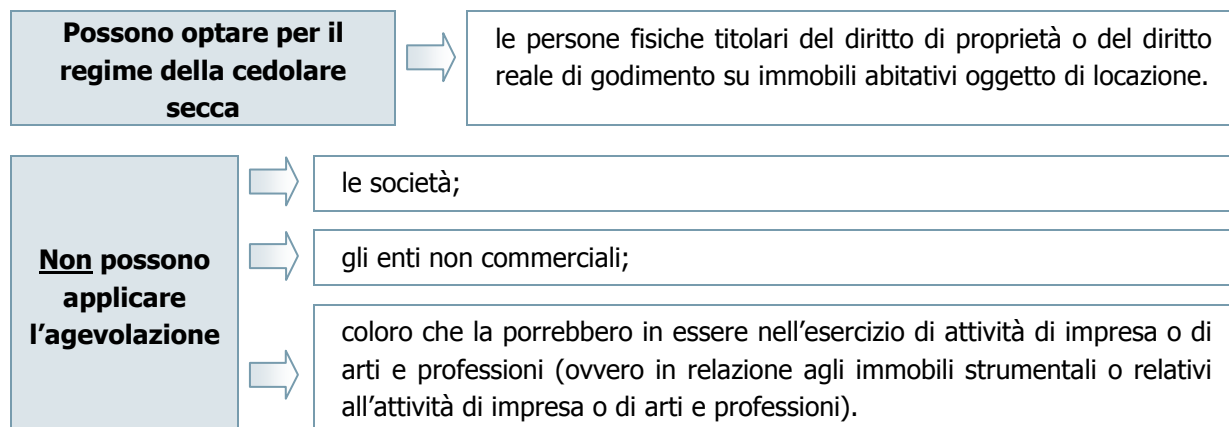
dovute sui canoni percepiti da persone fisiche proprietarie o titolari di diritto reale di godimento sui contratti di locazione di immobili ad uso abitativo.

Già nel corso del 2011 i contribuenti avranno quindi la facoltà di scegliere se assoggettare i canoni percepiti a tale imposta sostitutiva, calcolata come diremo in seguito, ovvero assoggettare le locazioni come nel passato all'Irpef progressiva e relative addizionali, con versamento anche dell'imposta di registro e di bollo.

La scelta dipende da un calcolo di convenienza diverso e necessario per singolo contribuente.

- ▶ In relazione al registro e al bollo la cedolare secca andrà a sostituire anche le imposte dovute sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione ma non le imposte dovute nel caso di cessione del medesimo.
- ▶ L'opzione per la cedolare secca comporta la rinuncia per l'intera durata dell'opzione all'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, compresa la variazione Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

### Soggetti interessati



### Immobili interessati

L'opzione può essere esercitata per gli **immobili abitativi** accatastati nelle categorie da A1 a A11 e relative pertinenze locatate congiuntamente all'abitazione; restano esclusi gli immobili A10 (uffici o studi privati).

### Obblighi del locatore

Il locatore che decide di avvalersi del regime agevolativo della cedolare secca deve darne opportuna comunicazione al conduttore attraverso raccomandata.

L'opzione può essere esercitata in sede di registrazione del contratto compilando il modello semplificato Siria oppure il modello 69.

	Modello Siria	Modello 69
utilizzo	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 se 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.	Se: non ricorrono i requisiti per utilizzare il modello Siria
presentazione	dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato esclusivamente in via telematica.	Cartacea
termine di presentazione	▶ entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto; ▶ se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula 30 giorni dalla data di decorrenza; ▶ per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.	entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto

Nel caso:

- di opzione esercitata in annualità successive alla prima ed entro il termine per il versamento dell'imposta di registro si utilizza il modello 69;
- di proroga e risoluzione anticipata l'opzione è esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro mediante modello 69.

### Effetti dell'opzione

L'opzione **vincola** il locatore per l'intera durata del contratto o della proroga, ovvero per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione venga esercitata per le annualità successive.

L'opzione potrà essere revocata in ciascuna annualità successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione purché entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. Sarà in ogni caso ancora possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Il reddito assoggettato a cedolare secca non concorrerà alla determinazione del reddito complessivo e quindi su di esso non possono farsi valere detrazioni e deduzioni mentre esso potrà essere considerato nel calcolo del reddito per la determinazione di deduzioni, detrazioni o altri benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di determinati requisiti reddituali (Isee, familiari a carico, ecc.).

### Calcolo e versamento della cedolare

L'importo della cedolare secca si calcola applicando sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti:

- ➔ un'aliquota del 21%;
- ➔ un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato.

L'imposta sostitutiva dovrà essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef in acconto e saldo.

Occorre distinguere cosa accade per il 2011, da quello che succederà invece successivamente con l'applicazione della norma a regime:

	2011	2012 e seguenti
<b>acconto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ è dovuto nella misura dell'85%;</li> <li>▶ si versa in unica soluzione al 30/11/11 se di importo inferiore a €257,52;</li> <li>▶ si versa in due soluzioni: 40% entro il 16/06/11 (ovvero 16/07 con maggiorazione dello 0,4%), 60% entro il 30/11/11, se di importo superiore a €257,52;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ è dovuto nella misura del 95% e potrà calcolarsi con metodo storico sulla base dell'imposta dovuta per il periodo precedente;</li> <li>▶ si versa in unica soluzione al 30/11 se di importo inferiore a €257,52;</li> <li>▶ si versa in due soluzioni: 40% entro il 16/06 (ovvero 16 luglio con maggiorazione dello 0,4%), 60% entro il 30/11, se di importo superiore a €257,52;</li> </ul>
<b>acconto del 16/06/11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ è dovuto per i contratti stipulati fino al 31 maggio;</li> <li>▶ non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno;</li> </ul>	
<b>acconto del 30/11/11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ è dovuto per i contratti stipulati fino al 31 ottobre;</li> <li>▶ non è dovuto per i contratti stipulati dal 1° novembre.</li> </ul>	

### Casi particolari

#### Contitolarità

Nel caso in cui l'immobile sia cointestato, l'opzione deve essere esercitata **distintamente** da ciascun locatore; se alcuno di essi non esercita l'opzione, egli dovrà versare l'imposta di registro sulla parte del canone di locazione di propria competenza determinata in base alla quota dell'immobile posseduta.

In tal caso, se per il contratto è prevista un'imposta di registro minima, tale imposta sarà dovuta per il totale; inoltre, in caso di contitolarità sarà sempre dovuta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

#### Coesistenza di contratti per i quali si esercita l'opzione e contratti per i quali non si esercita

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali il locatore

decide di esercitare l'opzione della cedolare secca e altri per i quali lo stesso non esercita l'opzione, l'imposta di registro dovrà calcolarsi sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione.

Se il canone è stato stabilito in modo unitario l'imposta di registro verrà calcolata stabilendo in maniera proporzionale alla rendita la parte di canone imputabile a ciascun immobile.

### Locazioni brevi

Per le locazioni "brevi", per le quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi, salva la facoltà di registrazione volontaria del contratto.

### Periodo di imposta 2011

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

Riassumiamo di seguito le norme transitorie previste per il 2011:

<b>Contratti scaduti (o risolti volontariamente) prima del 7/04/11*</b>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<b>Contratti prorogati al 7/04/11 per i quali è stata già versata l'imposta di registro*</b>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<b>Contratti prorogati per i quali al 7/04/11 non è scaduto il termine per il versamento dell'imposta di registro</b>	l'opzione si esercita con il modello 69
<b>Contratti in essere al 7/04/11 già registrati*</b>	il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012
<b>Contratti registrati dal 7/04/11</b>	l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli
<b>Contratti in corso al 7/04/11 e risolti ovvero già risolti a quella data ma senza scadenza dei termini per il versamento dell'imposta di registro</b>	l'opzione può essere espressa entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69
* in tali casi le imposte di registro e di bollo già versate non verranno rimborsate	

### Esercizio dell'opzione: registrazione possibile fino al 6 giugno 2011

*In considerazione dell'entrata in vigore della nuova disciplina normativa a partire dal 7 aprile, tenuto conto dell'art. 3 della L. n.212/00 (Statuto del Contribuente), al fine di 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.*

Si rammenta, infine, che se l'opzione viene espressa in sede di risoluzione del contratto ciò

permette di non versare l'imposta di registro e di bollo sulla risoluzione stessa. Il locatore sarà tenuto al versamento dell'acconto, se dovuto, della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011.