

Tipologia:

FISCO

Protocollo: **2007612** Data:

31.05.2012

ASSOSNAI
ASSOCIAZIONE IMPRESE SCOMMESSE E GIOCHI

Oggetto: **Cedolare secca**

CEDOLARE SECCA – NUOVA FORMA DI TASSAZIONE SUGLI AFFITTI

Gentile Associato,

Con la presente circolare si vogliono ricordare brevemente le varie condizioni che possono portare all'applicazione della cosiddetta "cedolare secca" e gli adempimenti necessari per effettuare correttamente l'opzione.

Con l'articolo 3 del decreto sul Federalismo Fiscale, vale a dire del Decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 (pubblicato sulla G.U. n. 67 del 23.3.2011) e successive modifiche ed integrazioni, è stata introdotta la "cedolare secca sugli affitti" con decorrenza **dal 1.1.2011**.

In particolare, il citato articolo 3 prevede un regime di tassazione facoltativo degli immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

La possibilità di **optare** per il **regime facoltativo** di imposizione degli anzidetti immobili, in luogo della tassazione ordinaria (ossia sul reddito fondiario), è riservata alle persone fisiche titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento (es. usufrutto).

Il sistema di tassazione alternativo consiste nell'applicazione sul canone di locazione di un'imposta operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Con le note che seguono verrà riepilogata la "nuova" normativa che si presenta ricca di variabili.

Soggetti interessati all'opzione

L'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca può essere esercitata dal **locatore**, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento (es. usufruttuario) di unità immobiliari abitative locate.

Non può essere applicata in regime d'impresa, arte o professione.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

Nel caso di comproprietà ogni proprietario può esercitare l'opzione, pertanto per lo stesso immobile si potrebbe verificare il caso di un comproprietario che esercita l'opzione e un altro no. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. In questo caso deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

La presente comunicazione, comprensiva di allegati, è indirizzata esclusivamente ai destinatari specificati. L'accesso, la divulgazione, la copia o la diffusione sono vietate a chiunque altro ai sensi delle normative vigenti, e possono costituire violazione penale. In caso di errore nella ricezione, il ricevente e' tenuto a cestinare immediatamente il messaggio, dandone conferma al mittente a mezzo fax o e-mail..

ASSOSNAI

26 Piazza San Lorenzo in Lucina 00186 ROMA

telefono 0668300441 - 0668300442 / fax 0668300445

e-mail: info@assosnai.it / web: www.assosnai.it

Immobili oggetto dell'opzione

L'opzione può essere esercitata relativamente a ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate **congiuntamente** all'abitazione.

Esercizio dell'opzione

Il locatore, ai sensi del comma 11 dell'articolo 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, è tenuto, **a pena dell'inefficacia dell'opzione**, a comunicare preventivamente, con lettera raccomandata, all'inquilino la **rinuncia**, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista dal contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

A regime

L'opzione si esercita in fase di registrazione del contratto compilando il nuovo modello semplificato Siria (approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7/04/2011) da spedire esclusivamente in via telematica oppure con il modello 69 (cartaceo).

Il termine per la registrazione del contratto è quello ordinario dei 30 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione o dalla data di decorrenza se anteriore alla data di stipula.

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.

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.

Per l'anno 2011:

Per tutti i contratti che alla data **del 07 aprile 2011** risultavano:

- già registrati;
- già scaduti (tra il 01/01/2011 ed il 06/04/2011);
- già risolti anticipatamente (tra il 01/01/2011 ed il 06/04/2011);
- prorogati rispetto ai quali, alla data del 07/04/2011, l'imposta di registro era già stata pagata;

l'opzione per la cedolare secca, con riferimento all'anno 2011, può essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011 da presentare nel 2012.

L'esercizio dell'opzione (art. 6 punto 6.2 del Provvedimento attuativo) compiuto a posteriori nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011:

- A) ha effetti anche per l'annualità che decorre dall'anno 2011;
- B) non dà diritto al rimborso dell'imposta di registro e di bollo già versate;
- C) comportava l'obbligo di versamento dell'acconto 2011.

In merito al punto A) l'Agenzia delle Entrate tramite la circolare 26 del 01/06/2011 ha chiarito che l'opzione esercitata nella dichiarazione dei redditi 2011 potrà riguardare a scelta del contribuente (locatore):

- l'annualità contrattuale scaduta nel 2011;
- l'annualità contrattuale che prende avvio dal 2011 e scade nel 2012;
- entrambe le annualità contrattuali.

Successivamente il locatore, per optare per il regime della cedolare secca, per le annualità che decorrono dal 2012, dovrà esercitare la relativa opzione entro il termini stabilito per il versamento dell'imposta di registro, presentando il modello 69. Tale opzione esplica effetti per la residua durata del contratto.

Durata dell'opzione

Vincolatività dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

Facoltà di revoca

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è esercitata. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

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

Regime tributario conseguente all'esercizio dell'opzione

I soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione stabilito dalle parti.

Imposte sostituite

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- l'**IRPEF** (imposta sul reddito delle persone fisiche) e le relative **addizionali regionali e comunali** sul reddito delle unità immobiliari oggetto di opzione, per tutta la durata dell'opzione (il reddito tassato con la cedolare secca non può essere inferiore alla rendita catastale dell'abitazione);
- l'imposta di **registro** dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;

- imposta di **bollo** dovuta sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare secca;
- venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

Resta comunque l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Opzione selettiva

È possibile esercitare l'opzione per parte degli immobili locati, mentre per altri è possibile mantenere la tassazione ordinaria.

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca e altri immobili per i quali non è 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.

Come determinare la cedolare secca

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

Si evita così di applicare l'imposta progressiva Irpef, prevista con queste aliquote:

- | |
|---|
| a) fino a 15.000 euro, 23%; |
| b) oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro, 27%; |
| c) oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro, 38%; |
| d) oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro, 41%; |
| e) oltre 75.000 euro, 43%. |

Nel caso di contratti di locazione a **canone concordato** la cedolare secca è calcolata con l'aliquota del **19%**. Il canone concordato è relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del D.L. 551/1988 convertito con modificazioni nella L. 61/1989). 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 gli altri comuni capoluogo di provincia.

Questo tipo di contratto è stipulabile inoltre nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Da ricordare che il reddito assoggettato a cedolare:

- **è escluso dal reddito complessivo e sullo stesso non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni d'imposta;**
- **il reddito assoggettato a cedolare concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini 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).**

Da una prima analisi circa la convenienza dell'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca, si sottolinea che il regime ordinario è caratterizzato dalla progressività dell'IRPEF (si veda tabella precedente), con l'applicazione di aliquote crescenti per scaglioni di reddito. E' evidente, pertanto, come l'applicazione di un'imposta sostitutiva ad aliquota fissa, che a maggior ragione si colloca al di sotto dell'aliquota minima IRPEF del 23%, non possa che far spostare l'ago della bilancia in favore del nuovo regime della cedolare.

A ciò va aggiunto che l'imposta sostitutiva del 21% o del 19% non sostituisce soltanto l'IRPEF, ma anche le altre imposte che gravano sul contratto di locazione e cioè le addizionali regionale e comunale nonché le imposte di registro e di bollo.

A questi innegabili vantaggi, si contrappone il particolare meccanismo di calcolo della cedolare che prevede da un lato l'applicazione dell'imposta sostitutiva sull'intero canone annuo, senza poter beneficiare delle riduzioni forfetarie proprie del regime ordinario¹, dall'altro lato l'impossibilità di fruire, in caso di assenza di altri redditi, di eventuali oneri deducibili e detrazioni d'imposta.

Da un primo calcolo di convenienza si evidenzia che il vantaggio fiscale riconosciuto dalla cedolare secca aumenta al crescere del reddito.

In generale si segnala come per i contratti a "canone concordato" la convenienza per la cedolare scatti in corrispondenza di redditi più elevati (oltre 28.000 euro). Ciò in considerazione dell'effetto generato dall'ulteriore riduzione forfetaria del 30% del canone riconosciuta solo per questi contratti. In ipotesi di contratto a "canone libero" e di aliquota marginale del 23% (quindi già fino a 15.000 euro di reddito) la tassazione ordinaria e quella sostitutiva finiscono in sostanza per coincidere, ma in questo caso diventano, pertanto, decisive le altre variabili in gioco. Infatti, l'eventuale aggiornamento del canone ISTAT nonché la presenza di oneri deducibili o detrazioni d'imposta potrebbero far pendere l'ago della bilancia in favore dell'imposizione ordinaria.

Quanto indicato al paragrafo precedente rappresenta, naturalmente, un primo *step* per verificare la convenienza di un regime rispetto a un altro (si veda la tabella successiva), ma anche alla luce delle diverse variabili in gioco la scelta tra i due regimi richiede in alcuni casi un'attenta valutazione personalizzata.

¹ Nel regime di tassazione ordinario il canone di locazione oggetto di tassazione viene preventivamente ridotto forfetariamente del 15%, mentre per i contratti "concordati" la deduzione forfetaria è pari al 40,5%.

Vantaggi e Svantaggi

Con la tabella che segue schematizziamo le differenze fra il regime impositivo normale e quello con la cedolare secca.

Tabella differenze

Descrizione	Imposizione normale	Cedolare secca
Aliquota	IRPEF progressiva per scaglioni	Fissa 19% sui canoni concordati e 21% sui canoni di mercato
Deduzione forfettaria dell'imponibile (15% sui canoni di mercato e 15+30=40,5% sui canoni concordati).	Sì	Nessuna deduzione l'imposta si calcola sul 100% del canone
Addizionale comunale	Sì	NO
Addizionale Regionale	Sì	NO
Imposta di registro sul contratto d'affitto (1)	Sì	NO
Bollo sul contratto d'affitto (1)	Sì	NO
Aggiornamento Canone e adeguamenti ISTAT	Sì (salvo esclusione contrattuale)	NO anche se previsto contrattualmente
Detrazioni fiscali (55%, 36%, Spese mediche ecc.)	Sì	Possibile perdita se gli altri redditi non sono capienti
Adempimenti annuali per pagamento imposta di registro e ripartizione con inquilino	Sì	NO
Cessione del contratto imposta di registro	Sì	Sì
Comunicazione di pubblica sicurezza	Sì	NO
Il reddito così tassato concorre alla formazione del reddito complessivo per il calcolo di deduzioni, detrazioni, ISEE ecc.	Sì	Sì
Possibilità di modificare l'opzione da tassazione normale a cedolare e da cedolare a tassazione normale	Sì a regime l'opzione si esercita in fase di registrazione del contratto successivamente è comunque possibile l'opzione per le annualità successive	Sì è possibile revocare l'opzione in ciascuna annualità

(1) Non rimborsabili sui contratti in corso per i quali sono già stati pagati.

Versamenti e acconti cedolare secca

Le modalità di versamento della cedolare secca sono le stesse previste per l'IRPEF, quindi saldo e primo acconto con le scadenze della dichiarazione dei redditi, secondo acconto a novembre.

Per il 2011, l'acconto sulla cedolare doveva essere versato in via previsionale, nella misura dell'85% e, a partire dal 2012, nella misura del 95% (in quest'ultimo caso potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente).

Per maggiore chiarezza si riportano nella tabella seguente i termini di versamento dell'acconto:

Acconti dal 2012 (nella misura del 95%)				
Decorrenza	Acconto²		Rate	Scadenza
Tutti	95% imposta dovuta per anno precedente	Se inferiore a € 257,52	Unica rata	30.11 di ciascun anno
		Se pari o superiore a € 257,52	1 ^a rata (40%)	16.06 (o 16.07 con maggiorazione dello 0.40%)
			2 ^a rata (60%)	30.11

Il contribuente che opta per la cedolare e che ha anche altri redditi in aggiunta a quelli degli affitti si troverà a versare due acconti, il normale acconto IRPEF e quello sulla cedolare.

Il quadro sanzionatorio

E' di notevole importanza valutare con attenzione i nuovi aspetti sanzionatori in quanto gli stessi riguardano i contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo e, quindi, potenzialmente interessano anche coloro che non hanno optato per il regime della cedolare secca.

In connessione con il vantaggio fiscale derivante dall'applicazione della cedolare secca, viene introdotto un inasprimento delle sanzioni.

La registrazione del contratto di locazione, il cui affitto è assoggettato a cedolare secca, assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, compreso quello in base al quale il locatore è tenuto a comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dall'inizio del rapporto di locazione, le generalità dell'inquilino.

² Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera €. 51,65.

La mancata registrazione del contratto di locazione comporta per il proprietario (o il titolare di diritto reale di godimento) l'applicazione di penalità molto gravose, il cui scopo è quello di incentivare l'emersione degli affitti in nero non solo dal lato volontario (convenienza del locatore a fruire di una tassazione ridotta piuttosto che sottoporsi al rischio di applicazione di un accertamento sul reddito non dichiarato), ma anche inducendolo, per effetto della stimolazione del contrasto di interessi fra le parti: in tal senso, alle incrementate sanzioni sul locatore che occulta il reddito da locazione si contrappongono i notevoli benefici di cui potrà godere l'inquilino di un immobile per il quale emerga un contratto di locazione non dichiarato dal proprietario.

Nel concreto, vengono previste sanzioni differenti per violazioni in materia di imposte sui redditi (omessa o infedele dichiarazione dei redditi prodotti dalla locazione degli immobili a uso abitativo) e con riguardo alla registrazione del contratto:

A) sanzioni in tema di imposte sui redditi

a) sanzioni per infedele dichiarazione

se il locatore dichiara un reddito da affitto in misura inferiore al reale, vengono raddoppiate le penalità ordinariamente individuate dalla legge per il caso di dichiarazione infedele: sul relativo reddito, pertanto, troveranno applicazione, in caso di accertamento, sanzioni variabili dal 200% al 400% della maggior imposta relativa.

E' previsto anche il raddoppio della sanzione stabilita ai fini delle imposte sui redditi nelle ipotesi in cui non vi sia imposta dovuta: sanzione da € 516,00 ad € 2.066,00;

b) sanzioni per omessa dichiarazione

se il locatore non dichiara un reddito da affitto si applicheranno le sanzioni raddoppiate, che vanno dal 240% al 480% dell'imposta riferita ai redditi non dichiarati, con un minimo di € 516,00.

Se non sono dovute imposte si applica la sanzione da € 516,00 ad € 2.066,00;

c) inapplicabilità della riduzione delle sanzioni

qualora vi sia un accertamento di maggior reddito da locazione, il contribuente che intende prestare acquiescenza o pervenire all'accertamento con adesione rispetto alle contestazioni avanzate dall'Agenzia delle Entrate non potrà comunque richiedere la riduzione delle sanzioni contenute nell'atto che gli è stato notificato.

B) sanzioni per omessa registrazione

a) il contratto di locazione che non è stato registrato sconta, come di consueto, una sanzione variabile dal 120% al 240% dell'imposta dovuta;

b) il D.Lgs n. 23/2011 all'articolo 3 comma 8 e 9 introduce ulteriori disposizioni di natura sanzionatoria: la durata della locazione viene fissata automaticamente in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, sia che questa sia eseguita per iniziativa delle parti e, dunque, tipicamente, ad opera dell'inquilino che si autodenuncia al fine di beneficiare delle conseguenze dell'emersione dell'accordo, sia che la stessa avvenga d'ufficio, per iniziativa dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Per il rinnovo, inoltre, si applicherà la disciplina prevista dalla legge in relazione al rinnovo del contratto a canone di mercato (di cui all'articolo 2, comma 1, della L. 431/1998) e quindi, rinnovo per altri quattro anni.

Anche e soprattutto, a decorrere dalla registrazione il canone di locazione annuo è normativamente imposto in una misura estremamente penalizzante per il proprietario (e, di conseguenza, estremamente favorevole per l'inquilino) e pari al triplo della rendita catastale dell'abitazione, nonostante sia consentito l'adeguamento del canone in base al 75% dell'aumento dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Esempio:

immobile con rendita di € 1.000, canone di locazione annuo € 12.000 derivante da un contratto inizialmente non registrato.

Il locatore percepirà un canone annuale di € 3.000 ($€ 1.000 \times 3$) e rischia quindi una perdita di € 36.000, ossia ($€ 12.000 - € 3.000$) x 4 anni).

Le sanzioni sopra illustrate colpiscono anche i contratti registrati se, alternativamente, individuano un canone di locazione inferiore a quello realmente dovuto dall'inquilino o i falsi comodati (ossia locazioni immobiliari a titolo solo formalmente gratuito).

Cordiali saluti.

Per ASSOSNAI
Studio Bondavalli