

Dott. Marco Baccani
Dott. Salvatore Fiorenza
Dott. Ferdinando Ramponi
Dott. Massimo Rho

Dott. Federico Baccani
Dott. Filippo Ramponi
Dott. Stefano Ramponi
Dott. Gianni Spagarino

20121 Milano
Piazza Cavour, 3
Tel. (+39) 02 764214.1
Fax (+39) 02 764214.61

C.F./P.IVA 04420200968
studiobaccani@stbac.net
www.baccanieassociati.it

Ai Gentili Clienti
Loro sedi

Milano, 15 aprile 2011

CIRCOLARE n. 2/2011

CEDOLARE SECCA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI DA PARTE DI PERSONE FISICHE

L'articolo 3 del D.Lgs. n. 23/11, pubblicato sulla G.U. n. 67 del 23 marzo 2011, ha introdotto a decorrere dal periodo di imposta 2011 un sistema di tassazione alternativo (c.d. cedolare secca) a quello ordinario per le persone fisiche che affittano immobili ad uso abitativo, al di fuori dell'esercizio di un'attività di impresa o di lavoro autonomo.

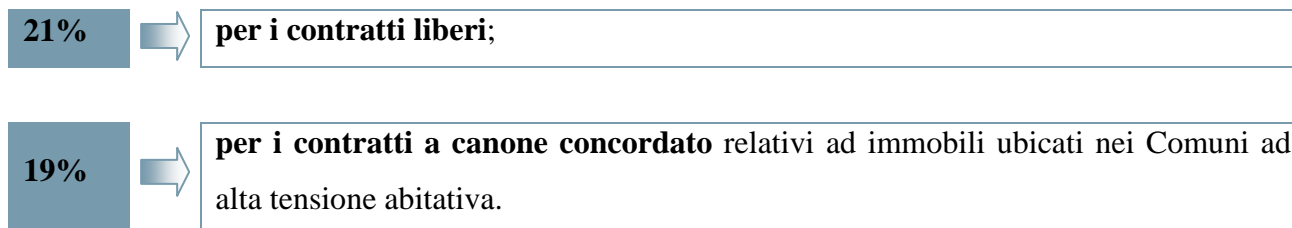
Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 ha stabilito le modalità di esercizio dell'opzione per l'assoggettamento dei redditi da locazione di immobili abitativi (e relative pertinenze) all'imposta sostitutiva del 21% per i contratti di locazione liberi e del 19% per i contratti di locazione concordati.

Presupposti per l'applicazione della cedolare secca

Per quanto attiene ai requisiti del contratto di locazione, lo stesso deve avere ad oggetto immobili ad uso abitativo e loro pertinenze locare congiuntamente all'abitazione. Non è

consentito optare per la cedolare secca nel caso di immobile che, seppure catastalmente identificato quale abitazione, è locato per finalità diverse (ad esempio uso ufficio).

Le aliquote dell'imposta sostitutiva devono essere calcolate sul canone di locazione annuo stabilito dal contratto (sul 100% del canone annuo, senza alcuna riduzione forfetaria), con le seguenti misure:



La nuova cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:

- Irpef;
- Addizionale comunale e regionale Irpef;
- Imposta di registro e di bollo dovuta sul contratto;
- Imposta di registro e di bollo sulla risoluzione e sulla proroga del contratto.

Rimane l'obbligo di effettuare la registrazione del contratto di locazione, mentre non sarà più necessaria, in caso di opzione, la comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59/1978 (c.d. "comunicazione cessione fabbricati").

Obblighi del locatore

Il locatore che decide di avvalersi del regime della cedolare secca deve:

- inviare un'apposita comunicazione con le modalità nel prosieguo indicate;
- inviare al conduttore, con lettera raccomandata, la comunicazione che intende optare per la tassazione sostitutiva del reddito da locazione e, in tal modo, rinuncia ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione contrattualmente previsto per tutto il periodo di validità dell'opzione (adeguamento ISTAT).

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

Modello Siria

Tale modello semplificato può essere utilizzato esclusivamente 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 ed 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.

La presentazione del modello avviene in via telematica e può essere effettuata direttamente dal locatore, se abilitato ai servizi telematici, o tramite un intermediario abilitato.

Il modello deve essere presentato entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto o dalla data di stipula dello stesso se anteriore; per la registrazione tardiva del contratto di locazione sarà invece necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Nuovo Modello S69

Tale modello deve essere utilizzato obbligatoriamente se non ricorrono i requisiti per l'utilizzo del modello Siria. E' possibile utilizzare facoltativamente tale modello anche nel caso in cui ricorrano i presupposti per l'utilizzo del Modello Siria.

La presentazione avviene esclusivamente in forma cartacea con le consuete modalità previste per la registrazione dei contratti di locazione.

Il termine di presentazione del modello è entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto o dalla data di stipula dello stesso se anteriore.

Nel caso di opzione esercitata in annualità successive alla prima, o di proroga o risoluzione anticipata, l'opzione è esercitata mediante presentazione del Modello 69 entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro.

Effetti dell'opzione

L'opzione ha validità 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 (con modalità che verranno stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate), purché entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa

all'annualità di riferimento e la revoca comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Sarà in ogni caso poi ancora possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Il reddito assoggettato a cedolare secca non concorrerà alla determinazione del reddito complessivo e quindi sullo stesso non possono farsi valere detrazioni e deduzioni. Tale reddito invece può essere considerato ai fini delle deduzioni, detrazioni o altri benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di determinati requisiti reddituali (Isee, familiari a carico, ...).

Modalità di versamento della cedolare secca

Occorre distinguere tra quanto previsto in via transitoria per il 2011 e le modalità di applicazione della norma una volta a regime:

	2011	A regime (dal 2012)
Acconto	<ul style="list-style-type: none"> ▶ è dovuto nella misura dell'85% dell'imposta; ▶ si versa in unica soluzione al 30/11/11 se di importo inferiore ad €257,52; ▶ 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 ad €257,52; 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ è dovuto nella misura del 95% e potrà calcolarsi con metodo storico sulla base dell'imposta dovuta per il periodo precedente; ▶ si versa in unica soluzione al 30/11 se di importo inferiore ad €257,52; ▶ 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 ad €257,52;
acconto del 16/06/11	<ul style="list-style-type: none"> ▶ è dovuto per i contratti stipulati fino al 31 maggio 2011; ▶ non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno; 	
acconto del 30/11/11	<ul style="list-style-type: none"> ▶ è dovuto per i contratti stipulati fino al 31 ottobre 2011; ▶ non è dovuto per i contratti stipulati dal 1° novembre. 	

Contitolarità

Nel caso in cui l'immobile sia co-intestato, 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.

Contratto di locazione avente ad oggetto più immobili per i quali si esercita solo in parte l'opzione

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali il locatore decide di esercitare l'opzione della cedolare secca ed altre unità per le 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 può essere applicata, per il **periodo di imposta 2011**, a tutti i contratti in corso nell'anno 2011, anche se scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

Per tale periodo sono previste delle **norme transitorie** che si riassumono di seguito.

Norme transitorie previste per il 2011:

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

* in tali casi le imposte di registro e di bollo 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 2011, 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.

Analisi della convenienza per l'applicazione della cedolare secca

Non esiste una formula matematica in grado di determinare genericamente la convenienza dell'opzione per la cedolare secca.

In particolare, i principali elementi da tenere in considerazione sono:

- il livello di reddito complessivo posseduto dal contribuente e, quindi, la sua aliquota marginale Irpef;
- la presenza di altri redditi da assoggettare a tassazione ordinaria oltre a quelli derivanti dalle locazioni abitative;
- la spettanza di detrazioni, deduzioni o ritenute di acconto, in particolar modo se i redditi da locazione sono rilevanti rispetto al reddito complessivo;
- la presenza di agevolazioni Irpef sugli immobili (es. agevolazioni previste per la determinazione del reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 legge 1-6-1939 n. 1089);
- il risparmio costituito dal venir meno delle imposte di registro e di bollo;
- la perdita economica costituita dalla rinuncia agli aumenti del canone relativi all'inflazione.

A titolo esemplificativo, senza alcuna pretesa di esaustività, si riporta la seguente tabella di confronto tra il vecchio regime di tassazione sugli affitti (Irpef, registro, bollo e addizionali locali) e il nuovo sistema della cedolare secca per la durata di quattro anni. Partendo da un reddito annuo di 1.000 Euro, l'ultima colonna indica la differenza tra il reddito netto assicurato

dal nuovo regime e quello previsto dalla tassazione progressiva al termine dei quattro anni. Questo per tener conto anche della scomparsa, nel sistema della cedolare secca, dell'adeguamento annuale Istat del canone.

Fascia di reddito (in migliaia di euro)	Regime Attuale			Cedolare			Differenza
	Introito	Tasse	Introito netto	Introito	Tasse	Introito netto	
CANONE FISSO							
Fino a 15	4.122	911	3.211	4.000	840	3.160	- 51
15-28	4.122	1.051	3.071	4.000	840	3.160	89
28-55	4.122	1.437	2.685	4.000	840	3.160	475
55-75	4.122	1.542	2.580	4.000	840	3.160	580
Oltre 75	4.122	1.612	2.510	4.000	840	3.160	650
CANONE CONCORDATO							
Fino a 15	4.122	642	3.480	4.000	760	3.240	- 240
15-28	4.122	740	3.382	4.000	760	3.240	- 142
28-55	4.122	1.010	3.112	4.000	760	3.240	128
55-75	4.122	1.084	3.038	4.000	760	3.240	202
Oltre 75	4.122	1.133	2.989	4.000	760	3.240	251

Lo Studio è ovviamente a disposizione per effettuare un calcolo di convenienza specifico e personalizzato, che sarà oggetto di separato addebito, sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si riserva la facoltà di approfondire l'argomento qui trattato in successive circolari nel corso dell'anno, anche in seguito alla circolare di prossima emanazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Cordiali saluti.

Studio Baccani e Associati
Associazione Dottori Commercialisti