

La disciplina della cedolare secca – decreto legislativo n. 23 del 14/3/11

Introduzione

Questo documento si propone, di fare rapidamente chiarezza sulle novità apportate dall'introduzione nel panorama fiscale italiano dalla cosiddetta “**cedolare secca sugli immobili**”, un'imposta sostitutiva “**piatta**” applicata sui redditi delle persone fisiche derivanti da contratti di locazione.

Buona lettura!

*a cura di Alessandro Quaranta - ragioniere commercialista – revisore dei conti – consulente del lavoro in Morciano di Leuca (Le) -
lunedì 06 giugno 2011*

=====

È stata introdotta a partire dal 2011 la “**cedolare secca sugli affitti**” (art. 3 del decreto legislativo 23/2011). Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni. È un regime **facoltativo** e si applica in alternativa a quello ordinario.

Questa nuova modalità di tassazione prevista per le locazioni immobiliari, che oltre ad agire in ottica “federalismo” ha l'obiettivo soprattutto di far emergere i redditi occultati in tutto o in parte derivanti dalle locazioni di immobili.

1. ambito soggettivo

Possono optare per regime della “cedolare secca” le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio usufrutto) su unità abitative locate.

L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

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

Contitolarità

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore

Pertanto, 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. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

2. ambito oggettivo

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

Sono interessate quindi, soltanto:

- a) le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
 - b) le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione)
- ne deriva, pertanto, che il regime sostitutivo non trova applicazione quando ad esempio, un'unità che, seppur accatastata in A/2 – “abitazione civile” viene locata ad uso ufficio. Lo stesso dicasi quando, un'unità accatastata in A/10, viene locata ad uso abitativo.

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.

L'opzione per la “cedolare secca” può essere esercitata da parte del locatore, anche nel caso in cui vi è l'intervento di un'agenzia che operi come mero intermediario tra locatore e conduttore.

Contratti misti

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per i 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:

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

Opzione per la “cedolare secca”

Il nuovo istituto della “cedolare secca” si inserisce nell'ordinamento come regime alternativo, scelto in modo facoltativo dal locatore, “in deroga” rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

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.

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 il versamento della stessa imposta.

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

Comunicazione dell'opzione al conduttore

L'opzione per la "cedolare secca", perché sia efficace, va comunicata separatamente, sia all'inquilino che al fisco. Solo se entrambe le comunicazioni verranno effettuate il nuovo regime di imposta sostitutiva potrà essere utilizzato.

- comunicazione preventiva al conduttore: tramite lettera raccomandata A/R, rinunciando alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto dal contratto, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.
- comunicazione al fisco: da esercitare in sede di registrazione del contratto compilando il modello semplificato Siria (approvato con provvedimento del 7/4/2011), oppure il modello 69.

Per il periodo d'imposta 2011, sui contratti che al 7 aprile 2011 sono già scaduti, risolti, prorogati o già registrati, l'opzione si esercita in sede di dichiarazione dei redditi (mod. Unico o 730) da presentare nell'anno 2012.

Inoltre, la raccomandata deve essere inviata all'inquilino nel termine stabilito per il versamento del primo acconto dovuto e quindi:

- entro il **6 luglio 2011** se l'acconto è dovuto in due rate;
- entro il **30 novembre 2011** se l'acconto è dovuto in unica rata;
- entro il termine di **presentazione della dichiarazione** se l'acconto non è dovuto.

Le aliquote d'imposta

Le aliquote d'imposta applicabili, in caso di scelta per la "cedolare secca", sono:

- a) 21% per i contratti a canone libero
- b) 19% per i contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:
 - Nei comuni con carenze di disponibilità abitative (art. 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 gli altri comuni capoluoghi di provincia;
 - Nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

La base imponibile su cui calcolare l'imposta è costituita dall'intero canone di locazione annuo, a differenza di quanto previsto in regime ordinario.

Le imposte sostituite

Con la "cedolare secca" sono sostituite le seguenti imposte:

- Irpef
- Addizionale regionale irpef
- Addizionale comunale irpef
- Imposta di registro (anche su risoluzioni e proroghe)
- Imposta di bollo (anche su risoluzioni e proroghe)

Diversamente, in caso di **cessione del contratto**, resta ferma l'applicazione del regime ordinario, anche quando si esercita l'opzione per la "cedolare secca", che non assorbe l'imposta di registro e di bollo dovute in tale ipotesi.

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI: VALUTAZIONE CONVENIENZA

MODELLO SEMPLIFICATO – CANONE DI LOCAZIONE PARI A 100

CONTRATTI	SCAGLIONE DI REDDITO	ORDINARIO	AGEVOLATO
LIBERI	FINO A 15.000 EURO (23%)	19,55	21,00
	TRA 15.000 EURO E 28.000 EURO (27%)	22,95	
	TRA 28.000 EURO E 55.000 EURO (38%)	32,30	
	TRA 55.000 EURO E 75.000 EURO (41%)	34,85	
	OLTRE 75.000 EURO (43%)	36,55	

CONTRATTI	SCAGLIONE DI REDDITO	ORDINARIO	AGEVOLATO
CONCORDATI	FINO A 15.000 EURO (23%)	13,68	19,00
	TRA 15.000 EURO E 28.000 EURO (27%)	16,06	
	TRA 28.000 EURO E 55.000 EURO (38%)	22,61	
	TRA 55.000 EURO E 75.000 EURO (41%)	24,39	
	OLTRE 75.000 EURO (43%)	25,58	

Altre caratteristiche

La registrazione del contratto assorbe "gli ulteriori obblighi di comunicazione", incluso quello relativo alla comunicazione alla Pubblica Sicurezza ex art. 12 d.l. n. 59/78 (conv. Dalla legge n. 191/78).

Si segnala, inoltre, che anche in caso di esercizio dell'opzione, resta comunque fermo l'obbligo di:

- registrazione del contratto (nonché della proroga e risoluzione dello stesso, entro i termini stabiliti dall'art. 17 del dpr 131/1972
- presentazione della dichiarazione dei redditi

Modalità di versamento

Per quanto riguarda il versamento dell'imposta, la "cedolare secca" deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (acconti entro il 16 giugno e 30 novembre e saldo entro il 16 giugno dell'anno successivo), inoltre, l'art. 3, co. 4, del d.Lgs 23/2011 stabilisce che l'acconto sia pari:

- Per il 2011, all'85% dell'imposta dovuta
- dal 2012, al 95% dell'imposta dovuta.

Acconto per il 2011

Per il 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell'85% dell'imposta dovuta, nel modo seguente:

- in unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se d'importo inferiore a 257,52 euro;
- in 2 rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad 257,52 euro, di cui:
 1. la prima, nella misura del 40% dell'acconto (34% dell'imposta dovuta), entro il 6 luglio 2011 (ovvero entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse), inoltre, 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'Irpef;
 2. la seconda, nella restante misura del 60% dell'acconto (51% dell'imposta dovuta), entro il 30 novembre 2011.

Acconto dal 2012

Per il 2012, l'acconto deve essere versato nella misura dell'95% dell'imposta dovuta, nel modo seguente:

- in unica soluzione, entro il 30 novembre di ciascun anno, se d'importo inferiore a 257,52 euro;
- in 2 rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad 257,52 euro, di cui:
 1. la prima, nella misura del 40% dell'acconto (38% dell'imposta dovuta), entro il 16 giugno di ciascun anno (ovvero entro il 18 luglio con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse). Inoltre, 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'Irpef;
 2. la seconda, nella restante misura del 60% dell'acconto (57% dell'imposta dovuta), entro il 30 novembre.

Acconto non dovuto

- Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera 51,65 euro.
- Non è dovuto acconto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento. In particolare:
 1. 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;
 2. l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

Versamento a saldo

Anche per il versamento a saldo della "cedolare secca" dovuto entro il 16 giugno dell'anno successivo, si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'Irpef.

Sanzioni

L'obiettivo perseguito dal legislatore del federalismo municipale è evidente: l'introduzione di un regime di tassazione agevolato sulle locazioni è finalizzato anche alla riduzione dell'evasione sugli affitti nei confronti della quale si prevedono sanzioni raddoppiate per i locatori che si ostineranno a non far emergere, in tutto o in parte, i canoni percepiti.

Ciò premesso vediamo come sono state modificate le sanzioni amministrative applicabili (**articolo 3, comma 5, d.lgs. n. 23/2011**):

sanzioni ai fini Irpef

- dal 240% al 480% delle imposte dovute, con un minimo di 516 euro, nell'ipotesi in cui nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di abitazioni non venga indicato;
- dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta, ove il canone sia indicato in misura inferiore a quello accertato.

Inoltre, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili residenziali, nel caso di definizione dell'accertamento mediante adesione del contribuente, ovvero rinuncia di questi all'impugnazione dell'accertamento, **si applicano le sanzioni ordinarie**, senza riduzione, previste, dall'art. 1, comma 1 – 2, nonché dall'art. 13 del D.Lgs 471/97.

Da notare che, per espresso divieto normativo, per le locazioni di abitazioni effettuate da imprese o da esercenti arti e professioni, non operano né il citato raddoppio delle sanzioni amministrative nell'ipotesi di mancata o parziale indicazione in dichiarazione del canone, né l'inapplicabilità della riduzione delle sanzioni in caso di definizione dell'accertamento mediante adesione del contribuente, o di rinuncia di questi all'impugnazione.

Resta, invece, ancora da chiarire l'esatto ambito applicativo del nuovo impianto sanzionatorio. Se non v'è dubbio che l'inasprimento delle sanzioni riguardi la locazione delle sole unità immobiliari ad uso abitativo, non appare ancora chiaro se alle nuove regole siano assoggettati tutti i contribuenti persone fisiche, a prescindere dall'effettivo esercizio dell'opzione per la "cedolare secca".

Contratti non registrati, registrati per un importo inferiore a quello effettivo e comodati fittizi

In caso di contratti non registrati nel termine di legge (art. 3, comma 8 del decreto legislativo nr. 23/2011), laddove gli stessi vengono acquisiti d'ufficio oppure vengono registrati su iniziativa **dell'inquilino**, trovano applicazione le seguenti conseguenze:

- la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio;
- ai primi quattro anni si aggiungono gli ulteriori quattro del rinnovo automatico, di cui all'art. 2, comma 1, legge 431/98;
- a decorrere dalla data di registrazione, l'entità del canone di locazione è fissata in misura pari al triplo della rendita catastale. A tale importo si aggiunge, a partire dal secondo anno, il 75% dell'adeguamento Istat. Se il contratto prevede un canone inferiore, continua ad applicarsi il canone contrattuale.

È, altresì, previsto al comma 9 dello stesso articolo 3 del decreto legislativo nr. 23/2011 che le medesime disposizioni in materia di nullità del contratto non registrato recate dal comma 346 dell'art. 1 della legge 344 del 2005 e quelle previste dal comma 8 dello stesso art. 3, “*si applicano anche ai casi in cui:*

- *nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;*
- *sia stato registrato un contratto di comodato fittizio”.*

Come si vede, si tratta di penalizzazioni molto pesanti che si aggiungono e non sostituiscono le sanzioni previste per le violazioni tributarie.

Sanzioni ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo

- per omessa registrazione del contratto, ai sensi dell'art. 69 del dpr 131/1986, oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro evasa, il contribuente è assoggettato ad una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta;
- per il parziale occultamento del canone pattuito, ai sensi dell'art. 72 del dpr 131/1986, oltre all'accertamento dell'imposta evasa, è prevista l'irrogazione di una sanzione amministrativa dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta;
- per il tardivo versamento dell'imposta su annualità successive alla prima, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 471/1997, si applica una sanzione pari al 30% dell'imposta versata in ritardo.

All'imposta e alla sanzione vanno aggiunti anche gli interessi di mora al tasso legale.

Per completezza, si ricorda che, ai fini del bollo, ai sensi dell'art. 25, comma 1, dpr 642/1972, in caso di omesso od insufficiente pagamento dell'imposta, è irrogata, oltre all'obbligo di pagamento del tributo nella misura dovuta, una sanzione amministrativa dal 100% al 500% dell'imposta dovuta.

Riferimenti normativi:

- a) decreto legislativo nr. 23 del 14 marzo 2011;
- b) risoluzione Agenzia Entrate n. 59/E del 25 maggio 2011;
- c) circolare Agenzia Entrate n. 26/E del 1° giugno 2011.

Info: Alessandro Quaranta – tel. 0833/743362 – cell. +39 339/2423805
e-mail: quaranta.alex@tiscali.it