

La cedolare secca



Chi, cosa, come, quando e perché



La cedolare secca è una novità di quest'anno.
Osserviamola più da vicino e scopriamo in cosa
consiste.

Partiamo dal principio 

Le regole generali 

E per il 2011? 

Le sanzioni 

Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

La “cedolare secca” è l'imposta che il locatore può pagare se vuole “chiudere il conto” sia con l'Irpef (e le addizionali comunale e regionale) dovuta sui canoni d'affitto incassati sia con le imposte di registro e di bollo da versare quando si registra il contratto di locazione, la sua proroga o la risoluzione.

In pratica, il locatore può:

- registrare il contratto di locazione (così come le proroghe e le risoluzioni) in maniera ordinaria, pagando, cioè, l'imposta di registro e il Bollo, e dichiarare, nel modello 730 o in Unico PF, i canoni di locazione percepiti nell'anno, sommandoli agli altri redditi sul cui totale va calcolata l'Irpef dovuta

oppure

- scegliere di pagare la “cedolare secca”, in modo da non pagare il Registro e il Bollo alla registrazione del contratto di locazione (o alla sua proroga o risoluzione) e non dichiarare gli affitti nel 730 o in Unico.



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

L'imposta da pagare dipende dal tipo di contratto di locazione ed è pari al:

- 21% del canone annuo, per i contratti a canone libero
- 19% del canone annuo, per i contratti a canone concordato su abitazioni situate in Comuni con carenze di disponibilità abitative oppure in quelli ad alta tensione abitativa.



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

La cedolare secca si versa come l'Irpef (saldo e acconto) e alle stesse scadenze dell'Irpef (giugno-novembre. Quest'anno la scadenza del 16 giugno è stata spostata al 6 luglio).



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Possono scegliere di applicare la cedolare secca le **persone fisiche** (quindi, sono escluse società, associazioni, enti non commerciali eccetera) che siano proprietarie dell'immobile locato o titolari di un altro diritto reale di godimento sullo stesso (ad esempio, gli usufruttuari).

L'immobile deve essere **ad uso abitativo** e deve essere **locato per finalità abitative**. In pratica, stiamo parlando delle abitazioni accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa l'A10 (uffici o studi privati).

ATTENZIONE! La cedolare secca non può essere applicata per gli immobili che rientrano nel reddito d'impresa o di lavoro autonomo, del locatore o del locatario.

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

La scelta per la cedolare secca è fatta quando **si registra il contratto**, utilizzando il modello semplificato SIRIA oppure il modello 69.

Il modello **SIRIA** si presenta solo telematicamente e può essere utilizzato se:

- i locatori non sono più di 3 e tutti optano per la cedolare secca
- i locatari non sono più di 3
- è locata una sola abitazione e non più di 3 pertinenze
- abitazione e pertinenze sono iscritte in catasto e hanno la rendita catastale
- il contratto contiene solo la disciplina del rapporto di locazione senza altre pattuizioni (ad esempio, fideiussioni prestate da terzi o locazioni congiunte di immobili abitativi e strumentali).

Il **modello 69**, che sostituisce anche la Comunicazione Dati Catastali (CDC), è cartaceo e si presenta in 2 copie a un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Va utilizzato, oltre che nei casi in cui non è possibile **registrare** il contratto con il modello semplificato SIRIA, nelle **ipotesi diverse dalla registrazione** (proroga, risoluzione eccetera).



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Chi sceglie di applicare la cedolare secca deve prima comunicare, con raccomandata, al locatore la rinuncia, per il periodo di validità dell'opzione, alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, inclusa la "variazione Istat".

Per l'anno 2011, la comunicazione relativa ai contratti scaduti, risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata al 7 aprile 2011, può essere effettuata entro:

- il termine per il versamento del primo acconto (6 luglio), se l'acconto è da versarsi in 2 rate
- il 30 novembre, se l'acconto è dovuto in unica rata
- il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi modello 730/2012 o Unico/2012, se l'acconto non è dovuto.

Per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone non è necessario inviare la comunicazione al conduttore.

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

L'imposta è del 21% (contratti a canone libero) o del 19% (contratti a canone concordato in Comuni ad alta tensione abitativa o in quelli con carenza di abitazioni) e sostituisce, per il periodo di validità dell'opzione:

- l'Irpef e le addizionali, comunale e regionale, sul reddito fondiario prodotto dagli immobili (casa e pertinenze) per i quali si è scelta la tassazione con la cedolare secca. Va ricordato che il reddito tassato con la cedolare secca non può essere inferiore alla rendita catastale dell'abitazione. L'importo da tassare con l'aliquota del 21% o del 19% è, cioè, il maggiore fra:
 - la somma dei canoni di locazione maturati nel periodo di validità dell'opzione per la cedolare secca
 - l'ammontare della rendita catastale riferita allo stesso periodo, rivalutata del 5%
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo sul contratto di locazione

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca (somma dei canoni o - se maggiore - rendita rivalutata), pur non rientrando in quello complessivo ai fini del calcolo dell'Irpef e delle addizionali, va computato per:

- determinare il reddito complessivo quando da questo dipende la misura di deduzioni o detrazioni, come, ad esempio, nel caso di detrazioni per le erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, spettanti nel limite massimo del 2% del reddito complessivo
- determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico
- calcolare le detrazioni per carichi di famiglia e le altre detrazioni d'imposta previste dall'articolo 13 del Tuir, collegate al tipo di reddito posseduto
- calcolare le detrazioni per canoni di locazioni
- stabilire la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali quali, in particolare, l'Isee.

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo anche:

- sulle risoluzioni anticipate, se il contratto si risolve in un'annualità in cui il locatore ha scelto di applicare la cedolare
- sulle proroghe, se alla proroga si opta per la cedolare.

Per la registrazione dei contratti di locazione, sia in caso di scelta per la cedolare secca sia nel caso in cui tale opzione non venga esercitata, **non sono dovuti tributi speciali.**

I tributi speciali sono invece dovuti nei casi in cui venga rilasciata una copia o una certificazione dei contratti di locazione.



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Il pagamento della cedolare secca (da effettuare con l’F24) segue le regole “ordinarie”: saldo ed eventualmente acconto, alle stesse scadenze previste per l’Irpef.

I codici tributo da utilizzare sono:

- “1840” per la prima rata dell’acconto
- “1841” per la seconda rata dell’acconto o per l’acconto in unica soluzione
- “1842” per il saldo.

La cedolare secca è “compensabile” con le regole ordinarie.

L’acconto è stato fissato all’85% per il 2011 e al 95% a partire dal 2012.

Se il contratto è risolto anticipatamente, prima del versamento della seconda rata di acconto, quest’ultima potrà essere rideterminata al fine di commisurare l’acconto dovuto alla percentuale stabilita.

ATTENZIONE: L’acconto è unitario e non per singolo contratto; quindi, in presenza di più contratti per i quali si è scelta la “tassa piatta”, per verificare se l’acconto è dovuto e se l’importo va versato in una o due rate, occorre sommare tutti gli importi della cedolare secca relativi a ciascun contratto.

DOMANDE E RISPOSTE

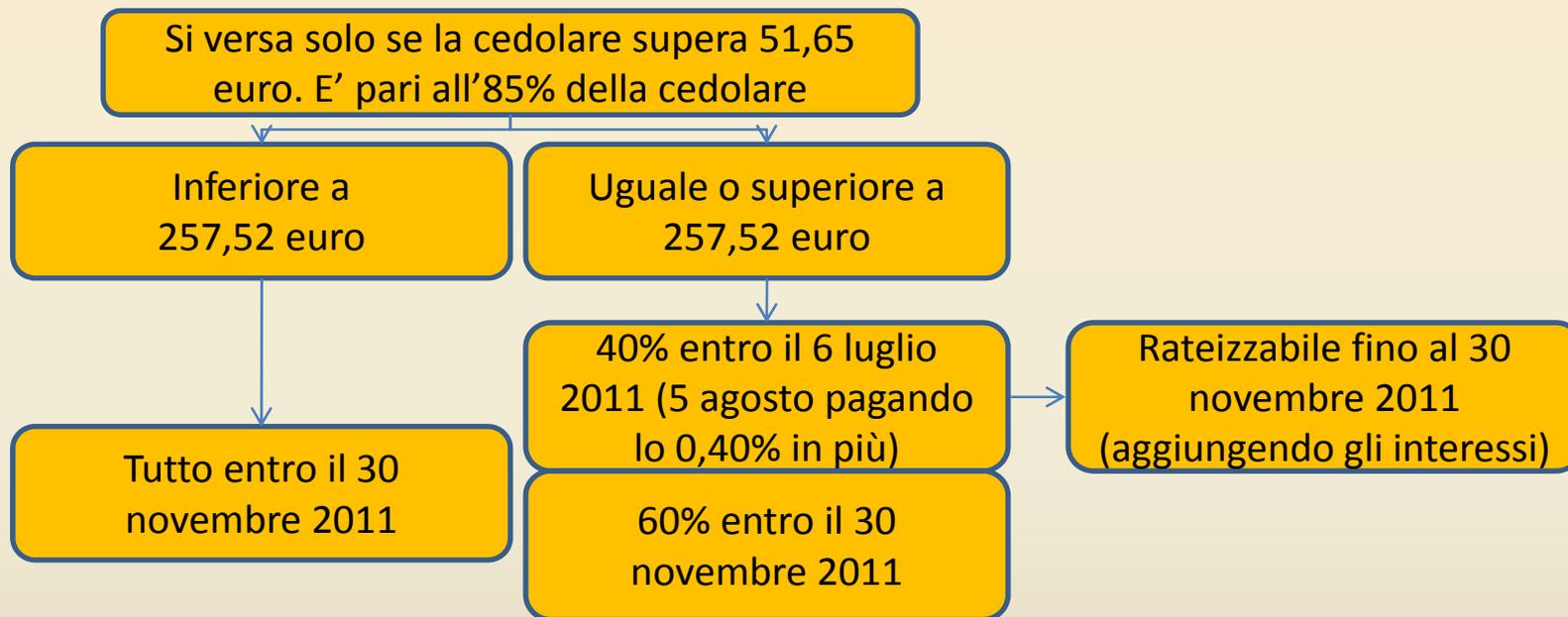


Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Acconto 2011



Per i contratti con decorrenza dopo il 31 maggio 2011, l'acconto, se dovuto, va pagato interamente entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011, l'acconto non va versato.

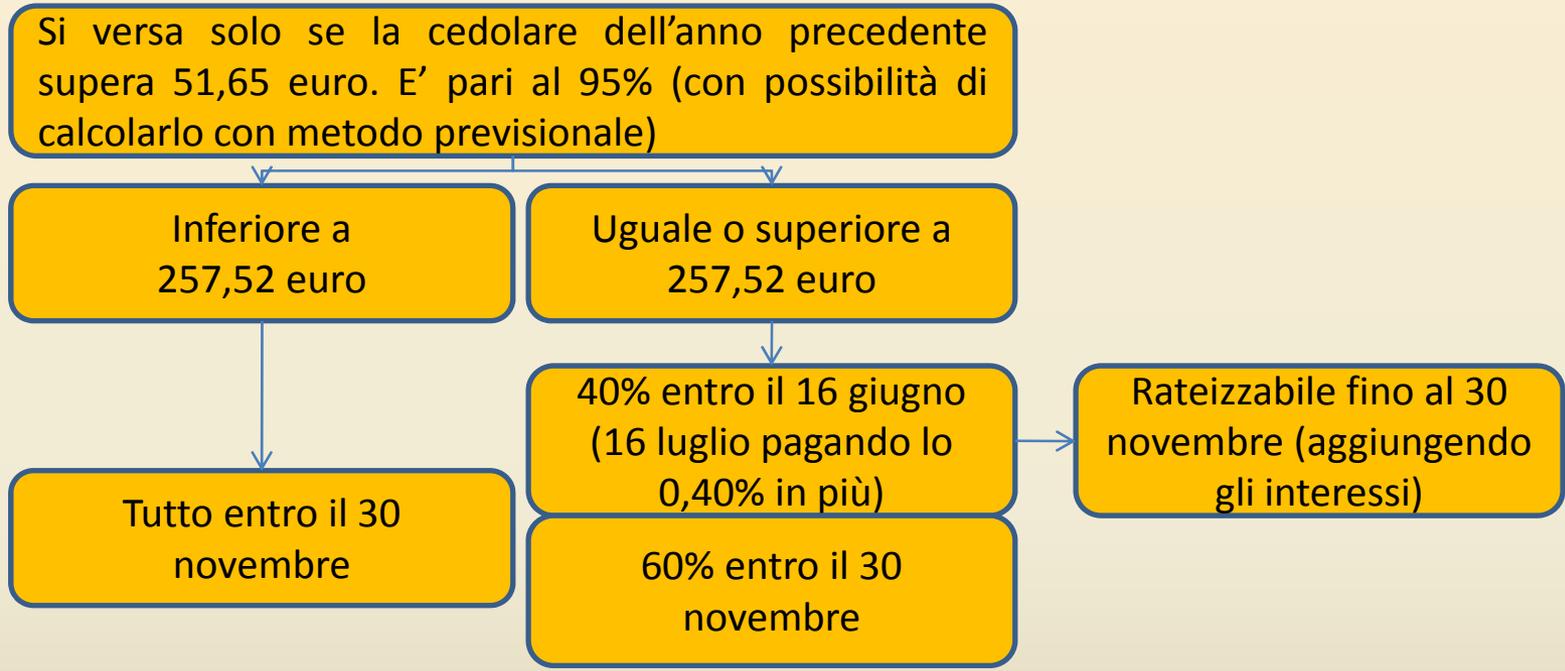


Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Acconto dal 2012



Il saldo si paga entro il 16 giugno dell'anno successivo (oppure entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%).

ATTENZIONE: 2011 a parte, se l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo di possesso dell'immobile, l'acconto non è dovuto.



OCCHIO AL 7 APRILE



La scelta per la cedolare secca può essere fatta per tutti i contratti di locazione, a partire da quelli in corso al 1° gennaio 2011. Tuttavia, siccome la legge che l'ha introdotta è entrata in vigore il 7 aprile 2011, bisogna tener conto di alcune regole particolari che si applicano solo quest'anno.



IL 7 APRILE 2011...

... il contratto è già scaduto

... il contratto è già stato risolto
e l'imposta di registro
è stata già pagata

... il contratto è già stato registrato

... il contratto è già stato prorogato
e l'imposta di registro
è già stata pagata

Il locatore che sceglie di applicare la cedolare deve solo pagare l'acconto (se dovuto). L'opzione sarà poi riportata nel 730/2012 o in Unico/2012

DOMANDE E RISPOSTE



IL 7 APRILE 2011...

... Il contratto è in corso
e dopo viene risolto

... il contratto è stato già risolto,
ma non sono ancora trascorsi
i 30 giorni per il pagamento
dell'imposta di registro

E' possibile scegliere
di applicare la cedolare
(e pagare, se dovuto, l'acconto
per il 2011), presentando
il modello 69 entro 30 giorni
dalla risoluzione



DAL 7 APRILE AL 6 GIUGNO 2011

Scade il termine
per la registrazione

Scade il termine per pagare
l'imposta di registro
sulla risoluzione

Scade il termine per pagare
l'imposta di registro sulla proroga

La scelta può essere fatta
entro il 6 giugno



Omessa registrazione

Canone non dichiarato

Sanzioni aggiuntive



Ricordando che sono obbligati a richiedere la registrazione tutte le parti (locatore/i – conduttore/i)...



Omessa registrazione

Canone non dichiarato

Sanzioni aggiuntive

Sanzione dal 120% al 240%
dell'imposta di registro (più gli interessi)

Ravvedimento operoso, no

Ravvedimento operoso, sì
(optando per la cedolare)

Dovuto:

- Imposta di registro
- Sanzione
- Interessi

Dovuto:

- Sanzione ridotta
- Interessi



Omessa registrazione

Canone non dichiarato

Sanzioni aggiuntive

Omessa dichiarazione assoluta

Omessa dichiarazione parziale
(canone dichiarato inferiore all'effettivo)

Dal 240% al 480% dell'Irpef dovuta
Con un minimo di 516 euro

Dal 200% al 400% dell'Irpef dovuta

Nessuna riduzione delle sanzioni nei casi di accertamento con adesione e acquiescenza



Omessa registrazione

Canone non dichiarato

Sanzioni aggiuntive

Registrazione omessa o tardiva del contratto
Registrazione di canone inferiore
Registrazione di comodato fittizio

la durata è stabilita in 4 anni
a decorrere dalla data di registrazione
(volontaria o d'ufficio)

rinnovo automatico
alla scadenza di 4 anni

canone fissato al minore importo fra:

- triplo della rendita catastale
(+ adeguamento Istat dal secondo anno)
- canone pattuito

Tali sanzioni non si applicano se i
contratti sono registrati
entro il 6 giugno 2011





E' possibile applicare la cedolare anche per le pertinenze?

Sì, se si affittano insieme all'abitazione, oppure con un contratto separato e successivo, a condizione che le parti siano le stesse, che si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e che sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Quando il contratto è relativo a più abitazioni è possibile scegliere di applicare la cedolare solo su alcune di esse?

Sì. In questo caso:

- 1) deve essere pagata l'imposta di bollo*
- 2) l'imposta di registro è calcolata sui canoni degli immobili per i quali non si è scelta la cedolare. Se il canone è unico, l'imposta di registro è calcolata in proporzione alla rendita di ogni abitazione. Esempio:*

Abitazione A – rendita 300 – cedolare sì

Abitazione B – rendita 100 – cedolare no

Canone annuo complessivo 20.000

L'imposta di registro si calcola su $20.000 \times [100:(300+100)]$.





Se i locatori sono più di uno, debbono per forza scegliere tutti di applicare la cedolare?

No. Ognuno di loro può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare:

- 1) deve essere pagata l'imposta di bollo*
- 2) i locatori che non applicano la cedolare devono pagare - in solido con il conduttore - l'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone di locazione che corrisponde alla propria quota di possesso (l'imposta di registro per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro)*
- 3) la rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti i locatori.*

Il regime non si applica quando i locatori agiscono come imprenditori o lavoratori autonomi. E se l'immobile è affittato a dipendenti?

Anche in questo caso non c'è la possibilità di tassare il contratto con la cedolare secca.

E' possibile scegliere la cedolare secca per gli immobili condominiali?

No.

E' possibile scegliere la cedolare secca per gli immobili che, anche se accatastati in una diversa categoria (ad esempio, A10), di fatto possono essere destinati a uso abitativo?

*No. Il regime di tassazione sostitutivo è applicabile solo per i contratti di locazione di fabbricati **accatastati nelle categorie A, escluso A10**, oppure per fabbricati per i quali è stata presentata la domanda di accatastamento nelle stesse categorie.*





E' possibile scegliere la cedolare se il locatario, pur nell'attività di imprenditore o professionista, destina l'immobile abitativo a uso promiscuo?

No.

Il regime non si applica quando i locatori o i locatari agiscono come imprenditori o lavoratori autonomi. Ciò vuol dire, quindi, che se l'immobile è affittato a enti, pubblici o privati, non commerciali, è possibile scegliere la cedolare secca?

Si, è possibile scegliere la cedolare per i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché dal contratto di locazione risulti la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle finalità dell'ente.

Se si affitta solo una camera, è possibile scegliere la cedolare secca?

Si, l'opzione può essere esercitata anche quando si affitta soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo. Tuttavia, va considerato che, nel caso siano locate - con diversi contratti - più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (ad esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo. Quindi, la scelta per l'applicazione della cedolare, per un contratto di locazione di una camera, obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.





E' possibile scegliere la cedolare per un fabbricato che si trova all'estero?

No, dal momento che i redditi degli immobili situati all'estero rientrano nella categoria dei redditi diversi, non in quella dei redditi fondiari.

E' possibile scegliere la cedolare per un contratto di sublocazione?

No, dal momento che il relativo reddito rientra nella categoria dei redditi diversi, non in quella dei redditi fondiari.

E' possibile scegliere la cedolare quando l'immobile abitativo è locato con lo stesso contratto con il quale si affitta anche un fabbricato strumentale?

Sì. Nel caso il canone pattuito sia unico, la quota riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca (l'immobile abitativo) si determina in proporzione alla rendita catastale dei fabbricati.





E' possibile scegliere la cedolare secca anche se il contratto non deve essere registrato obbligatoriamente in termine fisso?

Sì. In questi casi (ad esempio, per le locazioni di durata inferiore a 30 giorni nell'anno solare), il locatore opta per la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno dell'affitto (Unico/2012 o 730/2012 per gli affitti del 2011), versando l'acconto se dovuto. Se, invece, il contratto è comunque registrato (in caso d'uso o volontariamente), l'opzione deve essere esercitata alla registrazione.

Se non si sceglie di applicare la cedolare per il primo anno di contratto, non è più possibile farlo?

Sì, è possibile per gli anni successivi. In questo caso, per la scelta bisogna presentare il modello 69 nel termine per il versamento dell'imposta di registro relativa agli anni successivi.

La scelta è irrevocabile?

No. E' possibile "entrare e uscire" dalla cedolare secca. Il locatore può, infatti:

- scegliere e non fare null'altro. In questo caso, la cedolare si applica per l'intera durata del contratto, della proroga, oppure per il periodo residuo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata negli anni successivi al primo*
- scegliere di applicare la cedolare e poi, dalla seconda annualità in poi, revocare la propria scelta. La revoca va esercitata entro il termine previsto per il pagamento (che va effettuato) dell'imposta di registro relativa a quell'anno*
- rientrare nella cedolare, dopo la revoca, negli anni successivi.*





Ha validità la consegna a mano della prescritta raccomandata?

No. Nemmeno con ricevuta sottoscritta dal conduttore.

Nel caso di più conduttori, è necessario inviare più raccomandate oppure ne basta una?

In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Cosa accade se, in relazione a un periodo per cui si è scelta la cedolare, gli aumenti sono stati già pagati?

Sulla base della comunicazione di rinuncia, per il periodo contrattuale cui si riferisce l'acconto, il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni. Se già percepiti, devono essere restituiti.





Cosa accade se l'annualità di contratto non coincide con l'anno solare?

Semplicemente che è possibile dover tassare le due parti dell'anno con regole diverse. Ad esempio: immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 10 aprile 2012 e concesso in locazione a decorrere dall'11 aprile 2012; canone annuo 12.000 euro; rendita, comprensiva della rivalutazione, 3000 euro; opzione per l'applicazione della cedolare secca alla registrazione del contratto.

Reddito 2012 da assoggettare a Irpef e addizionali

*rendita 1 gennaio-10 aprile = $3000 \times 100 / 365$ + maggiorazione di 1/3 = 821,92 + 273,97 = **1.095,89***

Reddito 2012 da assoggettare a cedolare secca:

canoni 11 aprile - 31 dicembre = $12.000 \times 265 / 365 = 8.712,33$

confronto con rendita 11 aprile - 31 dicembre = $3000 \times 265 / 365 = 2178,08$;

*8.712,33 > 2178,08 -> la cedolare secca andrà calcolata su **8.712,33***

Reddito 2013

Se non si revoca l'opzione, si applicherà la cedolare alla somma dei canoni del 2013

Se l'opzione si revoca (la seconda annualità comincia l'11 aprile):

*• i canoni del periodo 1° gennaio - 10 aprile 2013 sono assoggettati a cedolare secca:
 $12.000 \times 100 / 365 =$ euro **3.287,67***

*• i canoni relativi al periodo 11 aprile - 31 dicembre 2013 sono assoggettati a Irpef e addizionali:
 $[(12.000 \times 265 / 365) - 15\%] =$ euro **7.405,48**.*

• in più, la revoca comporta l'obbligo del pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive.





Cosa accade se i canoni di locazione non si percepiscono?

La regola è la stessa, sia che si opti per la cedolare sia che si scelga di tassare i canoni ordinariamente: i canoni non percepiti devono essere tassati, a meno che, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi, non si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Con l'accertamento dell'autorità giudiziaria, al locatore spetta un credito d'imposta da utilizzare in dichiarazione dei redditi, pari ai tributi versati sui canoni non percepiti.

Se si è scelta la cedolare secca, il credito d'imposta va comunque utilizzato in dichiarazione, ed è commisurato all'importo della cedolare secca versata .





Come si calcola l'acconto Irpef per il 2011, nel caso si opti per la cedolare in relazione a locazioni già in corso nel 2010?

L'acconto Irpef per il 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99% dell'imposta dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare quello fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente sceglie la cedolare secca per l'intero periodo di imposta.

Se, invece, nel 2011 il contribuente sceglie la cedolare secca solo per una parte del periodo di imposta, non si dovrà considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dall'immobile, nella corrispondente parte del periodo di imposta 2010.

Esempio:

Anno 2010 - dal 1° gennaio al 31 maggio 2010 immobile a disposizione; dal 1° giugno al 31 dicembre 2010 immobile locato con canone annuo 9.000 euro.

Contratto 1° settembre 2011 - 31 agosto 2015; canone annuo 12.000 euro; rendita 1.200 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); è esercitata l'opzione per la cedolare secca dal 1° settembre 2011.

Acconto Irpef 2011: il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto va determinato *non considerando l'immobile come produttivo di reddito fondiario limitatamente al periodo di possesso 1° settembre 2010 – 31 dicembre 2010.*

Quindi, il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto Irpef per il 2011 sarà rideterminato con i metodi ordinari tenendo in considerazione il solo periodo 1° gennaio - 31 agosto 2010, considerando per i primi 5 mesi la rendita catastale rivalutata con la maggiorazione di 1/3 e per i mesi da giugno ad agosto i 3/12 del canone di locazione ridotto del 15%.





La scelta fatta in dichiarazione nel 2012 può anche coinvolgere due annualità?

Si. Nel caso, ad esempio, di un contratto quadriennale 1° aprile 2010 - 31 marzo 2014, la prima annualità sarebbe scaduta il 31 marzo 2011, mentre la seconda decorrerebbe dal 1° aprile 2011.

Nella dichiarazione dei redditi 2012 (redditi 2011) il contribuente può scegliere (dopo aver pagato l'acconto, se dovuto) la cedolare per:

- *entrambe le annualità*
 - *canoni relativi al periodo 1° gennaio – 31 marzo 2011*
 - *canoni relativi al periodo 1° aprile – 31 dicembre 2011*
- *una sola delle due annualità*
 - *i soli canoni relativi al periodo 1° gennaio – 31 marzo 2011*
 - *i soli canoni relativi al periodo 1° aprile – 31 dicembre 2011.*

Per scegliere la cedolare a partire dall'annualità decorrente dal 1° aprile 2012, per la residua durata del contratto, bisognerà utilizzare il modello 69.





E' possibile ottenere il rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate su un contratto per il quale si decide di scegliere la cedolare secca?

No

