

Con la nota che segue continua la riflessione a commento del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, “Federalismo Fiscale Municipale”, ed in particolare all’art.3 , che introduce, già dal 2011, aspetti di novità sulla tassazione dei fabbricati locati, aggiornati con i chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate nella circolare 1° giugno 2011 n° 26/E.

LA CEDOLARE SECCA “NAZIONALE” SUGLI AFFITTI

L’Art. 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, “*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale*”, ha previsto che a decorrere dall’anno 2011, in alternativa al regime ordinario per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell’Irpef , il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità abitative locate ad uso abitativo può scegliere se optare per una imposta, operata nella forma di cedolare secca.

La norma, **entrata in vigore il 7 aprile 2011**, prevede che attraverso un Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate, siano stabilite le modalità di esercizio dell’opzione nonché di versamento dell’acconto e del saldo di cedolare secca, oltre ad ogni altra disposizione utile anche dichiarativa.

Con il provvedimento del 7 aprile 2011 Prot. 2011/55394 il Direttore dell’Agenzia delle entrate ha stabilito le modalità di esercizio dell’opzione, le modalità di versamento della cedolare secca oltre che l’approvazione dei modelli per la registrazione dei contratti di locazione e per l’esercizio dell’opzione.

1. SOGGETTI ED IMMOBILI INTERESSATI

Della cedolare secca si possono avvalere esclusivamente persone fisiche che risultano proprietarie o titolari di diritti reali di godimento di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze se congiuntamente locate.

Deve trattarsi quindi di un immobile di categoria da A1 a A11, con esclusione dell’A10 e relative pertinenze, locato per un uso abitativo.

Non si può invece applicare alle locazioni di unità immobiliare ad uso abitativo effettuate nell’esercizio di una attività d’impresa, o di arti e professioni. Ne consegue che sono esclusi i fabbricati strumentali per natura (uffici, negozi, capannoni, ecc.).

In via transitoria per il 2011, essendo l’anno di entrata in vigore della norma, il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate ha previsto che il regime della **cedolare secca può applicarsi, per il periodo di imposta 2011, anche se con scadenza anteriore al 7 aprile ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.**

Sarà quindi possibile scegliere di assoggettare a cedolare secca anche il reddito di quegli immobili che, pur essendo locato nel corso del 2011, non lo erano più al momento dell'entrata in vigore della norma a causa della scadenza del contratto poi non rinnovato o a causa di risoluzione volontaria del contratto stesso.

2. BASE IMPONIBILE E ALIQUOTE

Sul **canone di locazione annuo stabilito dalle parti, che costituisce la base imponibile**, la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota pari al **21%** o in taluni casi al **19%**.

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Il legislatore ha poi previsto che *“per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n.431, relativi ad **abitazioni ubicate** nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1 lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n.551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n.61, e **negli altri comuni ad alta densità abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 19%**”*.

Su quest'ultimo passaggio **sorgono i primi dubbi interpretativi** in quanto il legislatore prevede un'aliquota ridotta al 19% per i contratti stipulati ai sensi degli articoli 2 comma 3 e 8 della legge 431/1998 che non determina nessun tipo di contratto bensì definisce delle agevolazioni.

E' stata confermata da parte dell'Agenzia delle Entrate l'ammissibilità dei contratti previsti dall'art.5 comma 2 della L.431/1998 “ esigenze abitative di studenti universitari ”, in comuni ad alta densità abitativa alla cedolare secca nella misura del 19%.

Tipo di contratto	Aliquota cedolare
A canone libero, (anche se la legge non impone la sua registrazione) contratti transitori, contratti ex art. 1571 e seguenti Codice civile.	21%
A canone concordato relativamente ad abitazioni poste in comuni ad alta densità abitativa individuati dalla legge	19%
A canone concordato relativamente ad abitazioni poste in comuni ad alta densità abitativa individuati dal Cipe	19%

E' bene precisare che, **a prescindere dalla tipologia contrattuale, la base imponibile della cedolare secca è costituita, in ogni caso, dal canone pattuito tra le parti senza l'abbattimento che invece spetta nel caso di tassazione ordinaria e più precisamente:**

- **15% per i canoni liberi**
- **Oltre all'ulteriore 30% per i canoni concordati in comuni ad alta densità abitativa.**

Quindi ad esempio un contratto a canone libero di € 600,00 mensili per un totale di € 7.200,00 annuali, **avrà quale base imponibile:**

- per la tassazione ordinaria € 6.120,00 (85% del canone),
- per la cedolare secca € 7.200,00 (intero importo del canone).

3. IMPOSTE SOSTITUITE

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- L'Irpef e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce, **nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;**
- 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;
- L'imposta di bollo dovuta al contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce anche 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 della cedolare secca;
- Venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

E' evidente la criticità della norma in quanto le imposte che la cedolare sostituisce sono molto diverse tra le loro e soprattutto fanno riferimento a periodi di imposta tra loro non coincidenti.

Infatti, mentre l'Irpef e le addizionali fanno riferimento ad un periodo d'imposta coincidente con l'anno solare (1 gennaio 31 dicembre), l'imposta di registro si riferisce ad annualità contrattuali che potrebbero non coincidere con l'anno solare.

Ne consegue che ad esempio un immobile in locazione già in precedenza, per il quale l'annualità successiva alla prima scade il 1 giugno 2012 ed il locatore in questa data opererà per la cedolare secca non pagando l'imposta di registro comunicandolo al conduttore, per il 2012 la cedolare secca non sostituirà in toto l'IRPEF che dovrà comunque essere pagata sul reddito prodotto dal 1 gennaio al 31 maggio 2012.

Gli eventi sono importanti in quanto identificano i momenti nei quali può essere effettuata, da parte del locatore, la scelta della cedolare secca ed identificano la data dalla quale decorre l'assoggettamento del reddito dell'immobile all'imposizione sostitutiva.

LE IMPOSTE E I DIRITTI SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO*

Evento	Registro**	Diritti	Codice Tributo F23	Note
Prima registrazione	2%*** Canone annuo con un minimo di € 67,00	4,13	107T = pagamento in una unica soluzione 115T = pagamento prima annualità 964T = diritti	Ogni cento righe del contratto va applicata una marca da bollo di € 14,62
Rinnovo annualità successive	2% (non c'è imposta minima)	NO	112T = annualità successive	
Proroga contratto dopo la prima scadenza (es. dopo 4 anni se il contratto è 4+4)	2%*** Canone annuo con un minimo di €67,00	4,13	114T = pagamento proroga 964T = diritti	L'imposta di bollo (€14,62 ogni 100 righe) è dovuta solo in caso di registrazione del contratto che si intende prorogare
Risoluzione anticipata	€ 67,00	4,13	113T = risoluzione contratto	L'imposta di bollo (€ 14,62 ogni 100 righe) è dovuta solo in caso di registrazione della risoluzione del contratto

* Il versamento deve essere effettuato, **entro 30 giorni** dalla data dell'atto o dalla scadenza della annualità utilizzando il Mod. F23

** Per i contratti ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998 "**contratti convenzionali**" la **base imponibile annua** per applicare l'imposta di registro è stabilita nella misura del 70% **resta fermo il versamento minimo di € 67,00**

*** L'imposta **può essere versata in un'unica soluzione** al momento della registrazione del contratto calcolando il 2% del canone annuo e moltiplicandolo per il numero degli anni di durata del contratto, oppure può essere versata ogni anno al momento della scadenza della annualità

Non è stato ancora chiarito come la cedolare si sostituisce ai "Diritti" (in realtà quasi mai versati dai contribuenti) in quanto la norma e il provvedimento parlano solo di imposta di registro e bollo.

4. DEDUZIONI, DETRAZIONI, BENEFICI E ISEE

Al fine di poter fare una valutazione corretta sulla opportunità di scegliere il regime della cedolare secca, si mette in evidenza che il comma 7 dell'art.3 del D.Lgs 14.3.2011 n.23 prevede:

“Quando le vigenti disposizione fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di **deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria**, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche **del reddito assoggettato alla cedolare secca**. Il predetto reddito **rileva** anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E).”

Al riguardo occorre quindi mettere bene in evidenza che, **a differenza della tassazione ordinaria, in caso di opzione per la cedolare secca**, per la determinazione di eventuali benefici legati al reddito complessivo quali deduzioni, detrazioni, o benefici di qualsiasi titolo anche di natura non tributaria e per il calcolo dell'ISEE **occorre tenere in considerazione l'intero ammontare del canone percepito senza alcun abbattimento** (del 15% per i canoni liberi o del 15 + 30% per i canoni concordati di immobili in comuni ad alta densità abitativa).

Il contribuente, **nell'esercitare l'opzione per la cedolare secca, dovrà quindi valutare la convenienza**, non solo in riferimento all'aliquota Irpef, alle addizionali e alle imposte di registro e di bollo che la cedolare stessa sostituisce, **ma anche prendendo in considerazione l'impatto che l'importo totale del canone ha sul reddito complessivo per la determinazione ad esempio:**

- * **delle detrazione per reddito da lavoro o pensione,**
- * **delle detrazione per familiari a carico,**
- * **degli assegni al nucleo,**
- * **della detrazione per spese per addetti all'assistenza personale**

e di ogni altro beneficio anche di natura non tributaria oltre che sulla determinazione del reddito complessivo da considerare ai fini ISEE.

Con riferimento alla **natura non tributaria del beneficio** vanno evidenziate anche tutte quelle **prestazioni assistenziali e previdenziali legate al reddito (RED)**, per le quali rileva il reddito degli immobili.

5. AGGIORNAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE

Altro elemento da considerare per una valutazione corretta sulla opportunità di scegliere il regime della cedolare secca, è quanto prevede il comma 11 dell'art.3 del D.Lgs 14.3.2011 n.23:

“Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è **sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo**, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. **L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo”.**

La circolare 26/E impone al locatore di rinunciare agli aggiornamenti del canone legati ad indici per tutta la durata del contratto, mentre sembrano ammessi i canoni crescenti.

La mancata comunicazione per raccomandata al conduttore della rinuncia ad eventuali aggiornamenti del canone di locazione è quindi elemento che fa decadere il locatore dal regime della cedolare secca.

C'è da rilevare che la circolare esclude gli aggiornamenti del canone legati ad indici, quale ad esempio quello Istat (che di fatto è usato quasi sempre).Sul punto le associazioni dei proprietari evidenziano che l'aggiornamento non è l'aumento, e quindi ammettono gli aumenti predeterminati del canone, ad esempio , aumenti causati da applicazione di percentuali su lavori straordinari effettuati dal locatore, aumenti in occasione di dotazione di nuovi impianti e ristrutturazioni etc... Si tratta di una questione non tributaria, che necessita di chiarimenti e che dovrà essere risolta in sede civilistica.

La rinuncia deve essere contenuta in una dichiarazione inviata per raccomandata al conduttore, evidentemente per i contratti in corso, ma può costituire per i nuovi contratti anche una specifica clausola contrattuale nella quale il locatore esprime l'opzione e rinuncia espressamente, come previsto dalla norma in materia di cedolare secca, alla facoltà di richiedere aumenti indicati nelle altre clausole del contratto.

E' evidente che la rinuncia vale per la durata dell'opzione pertanto in caso di volontà successiva del locatore di tornare alla tassazione ordinaria, riprenderanno validità le clausole presenti nello stesso contratto che prevedano aggiornamenti.

In questo caso la clausola va inserita tra quelle indicate ai sensi dell'articolo 1342 secondo comma del Codice Civile e specificatamente approvate dalle parti alla fine del testo del contratto. Ovviamente l'opzione può non essere inserita nel contratto e in tal caso è facoltà del locatore optare successivamente.

Nel caso di opzione per la cedolare che intervenga con riferimento al 2011 c'è da considerare che oltre alla rinuncia a praticare aumenti per il futuro, il locatore deve offrire la restituzione di eventuali aumenti che fossero già maturati e praticati nel periodo di tempo che va dal 1° gennaio 2011 al momento cui opta per la cedolare secca.(confermato dalla circolare 26/E)

6. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'art.12 del D.L. 21.3.1978, n° 59, convertito, con modificazioni, dalla L.18.5.1978, n° 191 (comma 3 art.3 D.Lgs 14.3.2011 n.23) che prevede:

“Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato”.

Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica una sanzione che va dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta (art.69 del D.P.R. n.131/1986).

Non dicendo nulla in proposito la norma sembra che rimanga obbligatoria la dichiarazione di ospitalità articolo 7 D. Lgs. 286/1998.

Resta comunque l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi

7. TABELLA DI RIEPILOGO CEDOLARE SECCA

SOGGETTI	Persone fisiche (privati)	Soggetti Irpef proprietari o titolari di diritti reali di godimento di unità abitative, locate ad uso abitativo
	Esclusioni	La cedolare secca non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni
CONTRATTI DI LOCAZIONE	Immobile ad uso abitativo	Contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione
	Esclusioni	Sono esclusi, i fabbricati strumentali per natura (uffici, negozi ecc.) ed i terreni
NUOVA TASSAZIONE ALTERNATIVA DEL CANONE DI LOCAZIONE	Decorrenza	Dall'anno 2011
	Facoltà del locatore	In alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la determinazione del reddito fondiario, il locatore può optare per il regime della cedolare secca.
	Preventiva comunicazione del conduttore	L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ne ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone.
	Divieto di aggiornamento del canone	Nel caso il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone , anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Aliquote	* 19% per i contratti concordati, nei comuni ad alta densità abitativa (3+2) * 21% per i contratti liberi (4+4) e per altri contratti.
	Imposte sostitutive	* Irpef e relative addizionali, * Imposte di bollo: - sul contratto di locazione; - sulla risoluzione del contratto; - sulle proroghe del contratto; * Imposta di registro. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione
	Base imponibile	La cedolare secca è calcolata sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale).
	Versamento	La cedolare secca è versata entro il termine stabilito il versamento dell'Irpef in acconto e a saldo
OBBLIGHI	Registrazione del contratto Effetti	La registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione incluso l'obbligo di comunicazione di cessazione della proprietà o del godimento o dell'uso esclusivo dell'immobile all'autorità di Pubblica Sicurezza
	Dichiarazione dei redditi	Confermati gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi.

PRIMA VALUTAZIONE DI CONVENIENZA

BASE IMPONIBILE E TASSAZIONE	Regime ordinario di tassazione del canone	Base imponibile	* Canone di locazione, ridotto dell'abbattimento forfettario del 15% per i contratti liberi * Ulteriore deduzione del 30% per i contratti concordati
		Aliquote	Sulla base imponibile è applicata: * l'aliquota marginale Irpef (in base al reddito complessivo del titolare); * l'imposta di registro della misura del 2%
	IN ALTERNATIVA		
	Cedolare secca	Base imponibile	Aliquote

Effetti sull'IRPEF con Canone di locazione = € 100

Contratti	Scaglione di reddito (e aliquota relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef Su canone 85% del canone	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca
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	
Agevolati "concordati" 1)	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	

(1) Ulteriormente ridotto del 30% per i contratti "concordati"

La valutazione non tiene conto delle addizionali regionali e comunali e dell'impatto che il reddito del canone di locazione ha sulla determinazione delle detrazioni, deduzioni e sui benefici a qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria.

Attenzione alla convenienza dell'opzione ai fini dei carichi di famiglia, reversibilità , tariffe asili nido, tasse universitarie, buoni mensa , ecc , come già detto al punto 4).

Se si sceglie la cedolare , il canone “ fa reddito “ al 100% e non all'85 % (o 85 % più 30 %). La conseguenza evidente : Valori ISEE più bassi per i contribuenti che scelgono la tassazione Irpef , più alti per quei contribuenti che scelgono la cedolare.

Attenti quindi di tener conto di tutte le problematiche personali prima di scegliere o meno il regime sostitutivo.

8. ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'applicazione della cedolare secca, **oltre alla comunicazione preventiva all'inquilino, richiede una specifica opzione da parte del locatore.**

La scelta del regime di cedolare secca può essere esercitata relativamente a ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Quindi il locatore di più immobili ad uso abitativo può optare per la cedolare secca per ciascun immobile che vuole assoggettare a tale regime, senza che la scelta su uno vincoli anche la scelta sugli altri immobili.

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l'opzione per la cedolare secca e altri immobili per i quali il locatore sceglie il regime ordinario, l'imposta di registro è calcolata sulla parte del canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita catastale. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo per intero sul contratto di locazione.

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate affronta le modalità con le quali deve essere esercitata l'opzione ed approva i modelli per la registrazione dei contratti di locazione e per l'esercizio dell'opzione.

Tali modelli, rispettivamente denominati “SIRIA” e “Mod. 69”, sono disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it .

Il modello SIRIA, che deve essere presentato **esclusivamente in via telematica** all'Agenzia delle entrate direttamente dal contribuente o tramite un intermediario autorizzato (anche presso i nostri CAF), può essere utilizzato per la registrazione del contratto e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- * un numero di locatori non superiore a tre;
- * tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- * un numero di conduttori non superiore a tre;
- * una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiori a tre;
- * tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- * contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori attuazioni.

Il modello 69, che deve essere presentato in modalità cartacea, in duplice copia, agli uffici dell'Agenzia delle entrate, può essere utilizzato per la registrazione degli atti e per la comunicazione degli adempimenti successivi dei contratti di locazione.

Può sostituire il modello Comunicazione Dati Catastali (CDC) per gli adempimenti previsti nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2010.

Al fine dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, si sostituisce quindi al modello SIRIA in tutti i casi in cui quest'ultimo non può essere utilizzato ed in particolare quando:

- * in un numero di locatori è superiore a tre;
- * non tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- * il numero di giocatori è superiore a tre
- * ci sono più unità abitative e/o un numero di pertinenze superiori a tre;
- * non tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;
- * il contratto comprende ulteriori pattuizioni.

Di seguito viene proposta una tabella che riepiloga quando e come può essere esercitata l'opzione salvo i casi previsti nella disciplina transitoria per il 2011.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE A REGIME		
QUANDO PUO' ESSERE ESERCITATA L'OPZIONE	Note	Con quale modello
Al momento della prima registrazione del contratto	L'opzione ha validità per tutta la durata del contratto salvo revoca in una annualità contrattuale successiva. Non vengono effettuati i versamenti delle imposte di registro di bollo	Mod. SIRIA (se ne ricorrono le condizioni) oppure Mod. 69. Entro 30 gg. dalla stipula del contratto o 30 gg. dalla decorrenza del contratto se antecedente alla stipula.
Al momento del rinnovo di annualità successive	L'opzione, se non esercitata al momento della prima registrazione del contratto può essere esercitata in una delle annualità successive. Non viene effettuato il versamento dell'imposta di registro riferita all'annualità; se l'imposta era stata versata in soluzione unica al momento della registrazione, non si dà luogo a rimborso. L'opzione ha validità per il residuo periodo di durata del contratto salvo revoca in una annualità contrattuale successiva.	Mod. 69 Entro il termine per il versamento dell'imposta di registro (30gg. Dalla scadenza dell'annualità). Se l'imposta era stata versata in un'unica soluzione alla registrazione, il termine per l'opzione rimane comunque di 30 gg. da quella che sarebbe stata la scadenza dell'annualità in caso di pagamento rateale.
Al momento della proroga del contratto dopo la prima scadenza (es. dopo 4 anni se il contratto è 4+4)	L'opzione va effettuata anche se era stata fatta in precedenza ed anche in caso di proroga tacita. Non vengono effettuati i versamenti delle imposte di registro e di bollo. L'opzione ha validità per tutto il periodo prorogato salvo revoca in una annualità contrattuale successiva.	Mod. 69 Entro il termine per il versamento dell'imposta di registro (30gg. dalla scadenza del rinnovo).
In sede di dichiarazione dei redditi	Per quei contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.	Nelle dichiarazioni dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito.
Contitolarità del diritto di proprietà e di altri diritti reali di godimento: in caso di più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. L'opzione esplica solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.		Mod. SIRIA (se ne ricorrono le condizioni) oppure Mod. 69.
Mancato esercizio dell'opzione da parte di uno o più locatori: i locatori che non esercitano l'opzione per la cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte di canone di locazione imputabile in base alla loro percentuale di possesso. L'imposta di registro deve essere versata per intero quando la norma prevede un importo minimo. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo.		
Revoca: il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata, 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 di nuovo l'opzione in annualità contrattuali successive.		

Disciplina transitoria dell'opzione per il 2011

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate ha definito **le modalità di opzione per i contratti in corso nel 2011** con riferimento alla data di entrata in vigore della norma e cioè dal 7 aprile 2011.

Per i contratti per i quali il **termine di registrazione** (30 gg. dalla stipula del contratto o 30 gg. dalla decorrenza del contratto se antecedente alla stipula) **scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.**

E' stata quindi introdotta una sorta di proroga transitoria dal 7 aprile al 6 giugno (60gg.) per quei contratti i cui termini di registrazione scadebbero in tale periodo. Per questi contratti il termine del 6 giugno vale anche ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca.

Lo stesso termine del 6 giugno per esercitare l'opzione, vale anche per quei contratti che devono essere prorogati e per i quali il termine di pagamento delle imposte per la proroga cade tra il 7 aprile e il 6 giugno.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER IL 2011		
Il locatore effettua l'opzione:	Note	Con quale modello
In sede di dichiarazione dei redditi da presentare per il 2011	<ul style="list-style-type: none"> * se il contratto alla data del 7 aprile 2011 è scaduto ovvero è stato oggetto di risoluzione volontaria; * se il contratto è in corso alla data del 7 aprile 2011 ma la registrazione è stata effettuata in data precedente; * se il contratto è in corso alla data del 7 aprile ma è stato prorogato in data precedente; * se l'annualità contrattuale decorre dall'anno 2011 (non rileva se prima o dopo il 7 aprile). <p>In tutti questi casi non si da luogo al rimborso delle imposte di registro di bollo già versate.</p>	Non deve essere presentato alcun modello all'Agenzia delle entrate (regola transitoria). Entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro relativa al 2012 deve essere presentato il mod.69
con presentazione del Modello dell'Agenzia	* se il contratto viene registrato per la prima volta a partire dal 7 aprile.	Mod. SIRIA (se ne ricorrono le condizioni) oppure Mod. 69. Entro il termine per la registrazione del contratto (vedi particolarità del periodo 7 aprile 6 giugno)
	* se il contratto viene prorogato e il termine di pagamento dell'imposta non è ancora decorso alla data del 7 aprile.	Mod. 69 Entro il termine per il versamento dell'imposta di registro (vedi particolarità del periodo 7 aprile 6 giugno).
	<ul style="list-style-type: none"> * se avviene la risoluzione del contratto dopo il 7 aprile; * se alla data del 7 aprile non sono scaduti i termini per il pagamento dell'imposta di registro sulla risoluzione 	Mod. 69 Entro il termine per il versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione.
In tutti i casi, i soggetti che optano per la cedolare secca, se ne ricorrono le condizioni, devono pagare l'acconto pari all'85% dell'imposta dovuta. (vedi paragrafo che segue)		

9. TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO.

La cedolare secca è versata **entro il termine stabilito per il versamento dell'IRPEF con pagamento in acconto e a saldo, non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate.**

Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso riferiti alla cedolare secca, si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

A tal fine si ricorda che i termini di versamento dell'Irpef sono:

- * **16 giugno** per il saldo e il primo acconto senza maggiorazioni, (**solo per il 2011, entro il 6 luglio**)
- * **16 luglio** per il saldo e il primo acconto con la maggiorazione dello 0,40%, (**solo per il 2011, entro il 5 agosto**)
- * **30 novembre** per il secondo o unico acconto.

Va rilevato che in particolare per il 2011, se il locatore opta per la cedolare secca e, in solido con il conduttore **ha già precedentemente pagato le imposte di registro e di bollo in quanto:**

- * Il contratto è stato registrato per la prima volta prima del 7 aprile,
- * Il rinnovo dell'annualità è avvenuto prima del 7 aprile,
- * Il contratto è stato rinnovato prima del 7 aprile,
- * C'è stata una risoluzione anticipata prima del 7 aprile,

potrà comunque scegliere il regime della cedolare secca ma non potrà in toto godere dei benefici in quanto non verranno rimborsate le imposte già pagate.

Versamento dell'acconto della cedolare secca

La norma prevede che, in caso di scelta del regime di cedolare secca, il locatore versi un acconto pari al:

- * **85% dell'imposta dovuta per l'anno 2011,**
- * **95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente a partire dal periodo d'imposta 2012.**

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate al punto 7 affronta le modalità e i termini per i versamenti della cedolare secca.

Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto (che coincide con il totale della cedolare secca) **è inferiore o uguale a € 51,65.**

Considerato che l'importo su cui calcolare l'acconto è dato dall'intero ammontare della cedolare da versare (21 o 19 per cento del canone annuo) ne consegue che:

- * **Per la cedolare al 21% non sarà dovuto acconto fino ad un importo di cedolare totale di € 245,00**
- * **Per la cedolare al 19% non sarà dovuto acconto fino ad un importo di cedolare totale di € 271,00**

Esempi:

canone annuo € 280,00 opzione per la cedolare al 21%: **Cedolare = 280 x 21% = 58,8 deve pagare l'acconto per il 2011 pari al 85% di € 58,8 e cioè € 49,98**

canone annuo € 245,00 opzione per la cedolare al 21%: **Cedolare 245 x 21% = 51,45 non deve pagare l'acconto e verserà l'intera cedolare in sede di saldo;**

canone annuo € 280,00 opzione per la cedolare al 19% **Cedolare = 280 x 19% = € 53,2 deve pagare l'acconto** per il 2011 pari al 85% di € 53,2 e cioè **€ 45,22**;
canone annuo € 271,00 opzione per la cedolare al 19% **Cedolare = 271 x 19% = € 51,49 non deve pagare l'acconto e verserà l'intera cedolare in sede di saldo.**

Se l'importo dell'acconto dovuto (85% della cedolare per il 2011 e 95% della cedolare dal 2012) è inferiore a **€ 257,52, il pagamento deve essere effettuato in due rate di cui:**

- * **La prima pari al 40%** dell'importo dovuto entro il 16 giugno ovvero entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40% (6 luglio o 5 agosto per il 2011);
- * **La seconda pari al rimanente 60%** dell'importo dovuto entro il 30 novembre.

La prima rata dell'acconto di cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi secondo le disposizione previste per la rateizzazione dell'Irpef.

Il mancato pagamento dell'acconto non è motivo di decadenza dal diritto di optare per la cedolare secca, ma, come per l'Irpef, un mancato pagamento o un pagamento carente è sanzionato da parte dell'Agenzia delle entrate e può essere oggetto di ravvedimento da parte del contribuente.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se:

- * **per l'anno d'imposta 2011 è di importo almeno pari all'85% dell'ammontare della cedolare secca;**
- * **dell'anno di imposta 2012 è di importo almeno pari al 95% dell'ammontare della cedolare secca.**

Particolarità dei versamenti in acconto per il 2011

Nel provvedimento del Direttore dell'agenzia delle entrate, è prevista una particolare condizione per il 2011 trattandosi dell'anno in entrata in vigore della norma e più precisamente:

- * **per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 31 maggio 2011,** il versamento dell'acconto deve essere effettuato in **due rate** se ricorrono le condizione sopra esposte;
- * **per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011** (stipula del contratto dopo tale data) il versamento dell'acconto deve essere effettuato in **unica rata** entro il 30 novembre 2011;
- * per i contratti con decorrenza dal **1 novembre 2011** (stipula del contratto dal 1 novembre) il versamento dell'acconto **non è dovuto.**

Versamento del saldo della cedolare secca

Per i versamenti a saldo si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'IRPEF quindi il **saldo per il 2011 dovrà essere versato entro il 16 giugno 2012.** (salvo proroghe)

Modalità di versamento

I versamenti in acconto e a saldo della cedolare secca vengono effettuati con modello F24.

10. CODICI TRIBUTO

Per i versamenti della cedolare secca sono stati istituiti i seguenti codici tributo validi anche per la provincia dell'Aquila :

- 1840, per l'acconto della prima rata;
- 1841, per l'acconto della seconda o unica rata;
- 1842, per il saldo (risoluzione 59/E del 25 maggio 2011)

L'utilizzo del modello F24 è previsto anche per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale non essendo tale versamento previsto nella modulistica 730.

Tabelle riepilogative pagamenti in acconto 2011 e seguenti

ACCONTO PER IL 2011

CONTRATTO	MISURA ACCONTO	CONDIZIONI DI VERSAMENTO	SCADENZA
In corso nel 2011	85% dell'importo della cedolare secca	Unica rata Se < di € 257,52	30.11.2011
♦ In corso al 31.05.2011 ♦ Scaduto o risolto volontariamente entro il 31.05.2011		2 rate se < di € 257, 52	♦ 1° rata pari al 40% del dovuto entro il 6.7.2011 (5.8.2011 con maggiorazione dello 0,40%) ♦ 2° rata pari al rimanente 60% entro il 30.11.2011
Con decorrenza successiva al 31.05.2011		2 rate	
		unica rata	30.11.2011
Con decorrenza dal 1.11.2011	Non dovuto		

Se l'importo su cui calcolare l'acconto è < a € 5165, l'acconto non è dovuto e l'imposta sostitutiva dovrà essere versata tutta a saldo

Il locatore che nel 2011 intende optare per la cedolare secca può, in sede di dichiarazione dei redditi relativi al 2010 (730/2011 o UNICO/2011), rideterminare l'importo dell'acconto Irpef per il 2011 non versandolo per quella parte di reddito che si riferisce alle unità immobiliari per le quali viene scelto il redime della cedolare.

ACCONTO DAL 2012

CONTRATTO	MISURA ACCONTO	CONDIZIONI DI VERSAMENTO	SCADENZA
Tutti i contratti	95% dell'importo della cedolare secca	Unica rata se < di € 257,52	30 novembre
		2 rate se < di € 257,52	1° rata pari al 40% del dovuto entro il 16 giugno (16 luglio con maggiorazione dello 0,40%) 2° rata pari al rimanente 60% entro il 30 novembre

Per i tardivi o omessi versamenti è applicata la Sanzione del 30%.

Per sanare gli omessi o tardivi versamenti della cedolare secca, valgono le regole previste per i tributi. Pertanto possono essere oggetto di ravvedimento :

A far data dal 1° febbraio 2011 le sanzioni applicabili con il ravvedimento risultano ridotte nel modo seguente:

- **Ravvedimento breve o mensile** - ad **1/10**, ossia al **3%**, se il pagamento viene eseguito **entro 30 giorni** dalla scadenza prescritta;
- **Ravvedimento lungo o annuale** - ad **1/8**, ossia al **3,75%**, se il pagamento viene effettuato **entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione** relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione (oppure **entro un anno** dalla violazione, nel caso alternativo in cui non è normativamente prevista la presentazione della dichiarazione).

A far data dal 15° luglio 2011 le sanzioni applicabili con il ravvedimento risultano ulteriormente ridotte nel modo seguente :

- **Ravvedimento sprint** - L'articolo 13, comma 1 ora dispone che per i **versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni**, la sanzione del 30% oltre a quanto previsto dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 13 del decreto legislativo 472/1997 è ulteriormente ridotta ad un importo pari a un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo.

Il ravvedimento 'sprint' può essere effettuato entro i 14 giorni successivi alla scadenza del termine per il versamento, il ravvedimento 'breve' o 'mensile' può essere effettuato dal quindicesimo giorno fino al trentesimo giorno successivo alla scadenza; il ravvedimento 'lungo' o 'annuale' può essere effettuato entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa la violazione.

Con il ravvedimento 'sprint', da effettuare entro 14 giorni dalla scadenza, esteso a tutti i contribuenti, la sanzione ordinaria del 30%, applicabile sui tardivi od omessi versamenti di imposte, si riduce allo 0,2% per ogni giorno di ritardo. La misura del 30%, che si riduce al 3% in caso di ravvedimento 'breve o mensile' entro trenta giorni, è infatti ulteriormente ridotta a un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo.

La misura varia dallo 0,2% per un giorno di ritardo, fino al 2,80% per 14 giorni di ritardo. A partire dal quindicesimo giorno di ritardo fino al trentesimo giorno si applica la misura fissa del 3%, prevista per il ravvedimento 'breve o mensile'.

Per vedere come può essere applicato il ravvedimento 'sprint', si può fare l'esempio di un contribuente che deve pagare un versamento di 10mila euro, relativo al mese di giugno, in scadenza

il 16 luglio 2011, che slitta a lunedì 18 luglio. Il contribuente, però, esegue il versamento il 22 luglio 2011, cioè con un ritardo di 4 giorni. In questo caso, la sanzione applicabile è dello 0,2% per ogni giorno di ritardo, in totale 0,8 per cento

Ricordiamo che in caso di ravvedimento operoso devono essere versati, contestualmente al tributo omesso ed alla sanzione, anche gli interessi calcolati al saggio dell'1,5% (1% fino al 31/12/2010)

Nel modello F24 gli interessi vanno sommati al tributo mentre la sanzione deve essere esposta con specifico codice tributo.

11. LE SANZIONI SULLE LOCAZIONI

Inasprimento delle sanzioni

L'art.3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, "**Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale**", al **comma 5** ha previsto che nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'art.1, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 471/1997.

Conseguentemente per l'**infedeltà dichiarativa dei redditi** in questione verrà irrogata una **sanzione che va dal 200 al 400 per cento**, per l'**omissione dichiarativa con imposte** verrà irrogata una **sanzione che va dal 240 al 480 per cento**, mentre per l'**omissione dichiarativa senza imposte** verrà irrogata una **sanzione da € 51600 a € 2.064,00**.

Mancata registrazione dei contratti di locazione ad uso abitativo

L'art.3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, "**Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale**, al **comma 8** ha previsto che ai contratti di locazione degli immobili **ad uso abitativo**, comunque, stipulati, che, ricorrendone i presupposti, **non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge**, si applica la seguente disciplina:

- a) **La durata della locazione è stabilita in quattro anni** a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) **al rinnovo si applica** la disciplina di cui all'art.2, comma 1, della citata legge n.431 del 1998 (**quattro anni più ulteriori quattro di rinnovo salvo casi particolari**);
- c) **a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale**, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Si tratta di un regime sanzionatorio previsto specificatamente da questa norma che di fatto configura un vero e proprio contratto obbligatorio tra le parti che prende vita dalla "data" della registrazione, volontaria o d'ufficio.

La norma si coordina con le disposizioni dell'articolo 1 comma 346 L.311/2004 nel quale si stabiliva che " i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliare ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati ", ma va letta anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 1

comma 4 L.431/98 secondo il quale “ a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta ”.

In sostanza su questi casi di nullità che in passato avevano lasciato nell'incertezza delle interpretazioni giurisprudenziali contrastanti, viene oggi ad integrarsi e coordinarsi un testo che da quelle nullità fa sorgere l'obbligo di un nuovo contratto che ha le specifiche condizioni sopra indicate e contenute nel comma 8 dell'articolo 3 del D. Lgs. 23/2011.

Le tipologie di situazioni che si possono presentare in relazione a questa previsione normativa si possono così riassumere:

- * Contratto scritto e non registrato
- * Rapporto di locazione non scritto e versamento in nero del canone
- * Contratto registrato ma per valore minimo di quello effettivamente pagato dall'inquilino, spesso in presenza di un secondo contratto scritto ma non registrato che indica l'importo maggiore e che sino ad oggi in molti giudizi veniva preso in considerazione anche se registrato tardivamente
- * Comodato fittizio.

Secondo quanto previsto dal Decreto l'inquilino può, registrando il contratto, pretendere l'instaurazione del nuovo rapporto di locazione obbligatorio e sanzionatorio.

Appare evidente che le diverse tipologie di situazioni sopra indicate, e ce ne possono essere anche altre di natura analoga, presuppongono un attento esame prima della concreta iniziativa dell'inquilino che mentre nel primo caso (scritto e non registrato una volta che abbia proceduto alla registrazione può comunicare al locatore il nuovo canone che corrisponderà, negli altri casi è opportuno un esame più strettamente legale per verificare le concrete condizioni di attivazione di un ricorso giudiziale, preceduto ovviamente dal tentativo obbligatorio di conciliazione, per vedersi riconosciuto il diritto al nuovo contratto obbligatorio.

Registrazione in sanatoria

Il comma 10 del D. Lgs. in esame prevede che la disciplina sanzionatoria contenuta nei commi 8 e 9 e sopra illustrata non si applica nel caso che “**la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore**” del Decreto e cioè 60 giorni dal 7 aprile.

Il sostanza i locatori hanno avuto tempo fino al 6 giugno per poter sanare situazioni pregresse di irregolarità ed evitare quindi di subire la sanzione previsto dal comma 8.

12. CASI PRATICI :

Caso in cui il locatore è una persona giuridica (società);

Il conduttore può registrare di sua iniziativa il contratto verbale, presentando in duplice copia il modello 69 completo dei dati catastali e beneficiare per quattro anni di un canone annuo pari al triplo della rendita catastale.

L'art.3 comma 8, stabilisce l'applicazione delle sanzioni ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge.

La norma , rivolgendosi all'oggetto della locazione, indipendentemente dal soggetto, dovrebbe essere applicabile anche nel caso il locatore sia una società.

Caso in cui un inquilino paga l'affitto “ in nero” senza contratto scritto ma versa i canoni con assegno o bonifico ;

Il conduttore può registrare di sua iniziativa il contratto verbale, presentando in duplice copia il modello 69 completo dei dati catastali e beneficiare per quattro anni di un canone annuo pari al triplo della rendita catastale.

Qualora il locatore (persona fisica o società) non ha regolarizzato il contratto entro il 6 giugno, la sanzione applicabile per gli anni precedenti (principio del favor rei) per l'imposta di registro sarà dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Ai fini Irpef la sanzione per l'infedeltà dichiarativa sarà dal 100% al 200% dell'imposta dovuta.

Rischi per l'inquilino ;

Il conduttore in affitto in nero rischia per effetto della solidarietà che lo coinvolge nel pagamento dell'imposta di registro, dovuta e non versata (L' Agenzia delle Entrate richiede l'imposta ad ambedue i soggetti). Per limitare i danni tributari, ed ottenere i vantaggi civilistici previsti, potrebbe provvedere in proprio, richiedendo la registrazione mediante il modello 69. Non serve il consenso del proprietario, ne depositare fisicamente il contratto. Si consiglia comunque di comunicare la volontà al proprietario dell'immobile prima di procedere.

Il Presidente
(Fabrizio Pascucci)

