

Via A. De Gasperi n° 55
80133 – Napoli

Prot. n° 602/22
Circolare N° 04 /APRILE 2011

APRILE 2011
A tutti i colleghi (*)

LA CEDOLARE SECCA

Uno degli argomenti più dibattuti di questi ultimi tempi è la cosiddetta "cedolare secca", che rappresenta senz'altro una delle novità più attese nell'ambito della riforma federalista.

Ma che cosa s'intende con l'espressione "cedolare secca"?

Con l'ausilio della Sezione Tributaria del Centro Studi ANCL "O. Baroncelli" abbiamo pensato ad un "vademecum" in subiecta materia da girare, magari, anche ai nostri praticanti attesa l'evidente utilità in una materia di cui tanto si parla ma che nella quale nessuno, a quanto ci risulta, si è cimentato in un quadro sinottico.

Si tratta di un'imposta sostitutiva che tassa in maniera *praticamente* "secca" (*id*: a titolo definitivo) i redditi derivanti da canoni di locazione ad uso abitativo.

Essa dà la possibilità, infatti, di pagare sui redditi da locazione un'imposta sostitutiva del **19% per i contratti a canone "concordato" nelle città ad alta tensione abitativa (durata 3 + 2 anni)** e del **21% per i contratti a canone "libero" (durata 4 + 4 anni)**.

Il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo può optare (*id*: **non è un obbligo ma una facoltà**) per il nuovo regime, in alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Questo significa che la tassazione su questi redditi avviene in una maniera prefissata, in base ad un'aliquota fissa determinata dalla legge.

L'intento che il legislatore si è prefissato attraverso l'istituzione della suddetta imposta sostitutiva **è quello di combattere l'evasione fiscale nel mercato immobiliare delle locazioni**, attraverso una riduzione del carico fiscale in capo a colui che affitta l'immobile e fare così "(ri)emergere" il vastissimo mercato degli affitti in nero, la cui entità è stimata intorno a 850 milioni di euro l'anno.

Un'ulteriore finalità del legislatore è stata – senz'altro – **quella di aver introdotto una semplificazione fiscale dal punto di vista della tassazione** per la tipologia reddituale dei canoni di locazione che – di fatto – consente ai contribuenti di poter agevolmente calcolare il carico fiscale della locazione.

Infatti, con la "cedolare secca" vengono sostituite: l'IRPEF, le addizionali regionali e comunali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Più in dettaglio.

NORMATIVA E PRASSI

La nuova normativa sugli affitti è stata introdotta dall'articolo 3 del D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011), concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale" che ha trovato nel **provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate del 7 aprile u.s., prot. N. 2011/55394**, tutte le indicazioni operative per i contribuenti. Nello specifico, con la pubblicazione del suddetto provvedimento, diventa quindi operativa la norma del decreto legislativo sul federalismo municipale che introduce l'imposta sostitutiva sui redditi da locazione.

SOGGETTI INTERESSATI E TIPOLOGIE DI IMMOBILI

Al regime della cedolare possono aderire solo le persone fisiche, mentre ne restano esclusi i lavoratori autonomi e le imprese. Inoltre, per poter esercitare l'opzione ***bisogna essere proprietari dell'immobile o titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari abitative locate***. Nel caso di contitolarità di diritti sull'immobile, l'opzione dovrà essere esercitata distintamente da ogni locatore.

La cedolare secca può interessare tutti gli immobili a uso abitativo. L'immobile locato, infatti, deve avere le seguenti caratteristiche:

- **essere un'unità abitativa con accatastamento da A1 a A11, con la sola esclusione di quelle classificate come A10 e C1, cioè uffici e negozi;**
- **essere adibito ad abitazione.**

L'imposta sostitutiva si applica anche alla pertinenza, o più pertinenze (non più di tre), dell'immobile locato, a condizione che sia affittata congiuntamente a esso.

MODALITA' D'ESERCIZIO DELL'OPZIONE E DURATA

Il soggetto (id: **locatore**) che intenda avvalersi del regime della cedolare secca deve esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto, mediante il **software di compilazione S.I.R.I.A.**, ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo così come indicato al punto 8.1.3 del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile, ovvero mediante il modello **69 cartaceo** (cioè dello stesso modello che si presenta in doppia copia all'Agenzia delle Entrate e che va utilizzato in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione).

L'opzione deve essere esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro.

Nel caso di contitolarità di diritti sull'immobile, l'opzione dovrà essere esercitata distintamente da ogni locatore.

E' fondamentale ricordare che, per l'efficacia dell'opzione, e prima dell'esercizio di questa, il locatore sarà tenuto a comunicare con lettera raccomandata al conduttore la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, ***il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi*** relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello 69.

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 restante periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

Tuttavia, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con provvedimento del 7 aprile 2011 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

OCCHIO ALLA DATA DEL 7 APRILE

La scelta per la cedolare secca può essere fatta per tutti i contratti di locazione, a partire da quelli in corso al 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.

DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'ANNO 2011

Il regime della cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile, data di entrata in vigore del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto. L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Contratti registrati alla data del 7 aprile.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto. Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime con il modello 69 cartaceo. Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

Risoluzione del contratto.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione, mediante il modello 69 e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

VERSAMENTI DELLA CEDOLARE SECCA: QUANTO E COME SI PAGA

Il pagamento della cedolare secca, nella misura del 21% o del 19%, *ut supra* specificato, va effettuato con il modello F24 e segue le regole ordinarie previste per l'IRPEF, vale a dire versamenti a saldo e in acconto.

VERSAMENTI PER L'ANNO 2011

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari all'**85%** dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in **unica soluzione**, entro il **30 novembre 2011**, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**, di cui:

- la prima, nella misura del **40%**, entro il **16 giugno 2011** ovvero entro il **18 luglio 2011** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre 2011**.

Per i contratti in corso alla data del **31 maggio 2011** e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in **due rate**:

- per i contratti con decorrenza successiva al **31 maggio** il versamento d'acconto è effettuato, in **unica rata**, entro il **30 novembre 2011**;
- per i contratti con decorrenza dal **1° novembre 2011** il versamento in acconto non è dovuto.

Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'**85%** dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera **euro 51,65**.

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'imposta sul reddito delle persone fisiche.

VERSAMENTI A PARTIRE DALL'ANNO 2012

Per l'anno 2012 il versamento dell'acconto, pari al **95%** dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato, in **unica soluzione**, entro il **30 novembre** di ciascun anno, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**, di cui:

- **la prima**, nella misura del **40%**, entro il **16 giugno** di ciascun anno ovvero entro il **16 luglio** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- **la seconda**, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre**.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al **95%** della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera **euro 51,65**. 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'imposta sul reddito delle persone fisiche.

SANZIONI

Il D. Lgs. 23/2011, art.3, ha inasprito le sanzioni per i contribuenti che evadono affitti o dichiarano un canone inferiore rispetto al reale, prevedendo un raddoppio delle misure sanzionatorie rispetto a quelle previste dall'art. 1 del D. Lgs. 471/97.

SANZIONI PER OMESSA O TARDIVA REGISTRAZIONE

Si prevede, in particolare, che, in caso di contratti non registrati nel termine di legge, laddove gli stessi vengano acquisiti d'ufficio oppure vengano registrati su iniziativa di una parte interessata (l'inquilino), trovano applicazione le seguenti sanzioni indirette:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni, a decorrere dalla registrazione;

b) ai primi quattro anni si aggiungono gli ulteriori quattro del rinnovo automatico, di cui all'articolo 2, comma 1, legge 431/1998;

c) a decorrere dalla data di registrazione, l'entità del canone di locazione è fissata in misura pari al triplo della rendita catastale (cioè, di fatto, da un decimo a un terzo degli affitti di mercato). A tale importo, si aggiunge, a partire dal secondo anno, il 75% dell'adeguamento Istat. Resta tuttavia fermo che se il contratto prevede un canone inferiore, continua ad applicarsi il canone contrattuale.

SANZIONI PER INFEDELE DICHIARAZIONE

Se si dichiara un reddito d'affitto inferiore al reale, vengono raddoppiate le sanzioni ordinariamente previste dalla legge per il caso di dichiarazione infedele. Infatti, **con la nuova normativa della cedolare secca viene prevista l'applicazione di una sanzione variabile dal 200% al 400% della maggiore imposta evasa.**

Parimenti, se invece la dichiarazione è stata omessa, **si applicano le sanzioni raddoppiate oscillanti tra il 240% e il 480%** dell'imposta non versata con un minimo di € 516,00.

Infine nel caso in cui non sia dovuta imposta è prevista una sanzione raddoppiata rispetto a quella ordinariamente prevista nella misura variabile **da un minimo di 516,00 euro a 2.064,00 euro.**

Relativamente al nuovo quadro sanzionatorio occorre evidenziare:

1. **I locatori non in regola hanno 60 giorni di tempo, fino al 6 giugno 2011**, per procedere ad una regolarizzazione spontanea della propria posizione fiscale, provvedendo ad una registrazione volontaria dei contratti di affitti in nero o di falsi contratti di comodato o di contratti con canoni inferiori al reale, ed evitare quindi di incorrere nell'applicazione delle nuove sanzioni;
2. **Nel caso in cui i contribuenti**, a fronte di contestazioni avanzate dal fisco, **intendano prestare acquiescenza o pervenire all'accertamento con adesione**, essi non potranno comunque godere della riduzione delle sanzioni di un terzo;
3. **Il raddoppio delle sanzioni per chi non dichiara in tutto o in parte i canoni di affitto appare applicabile solo a partire dalle violazioni commesse dopo l'entrata**

in vigore del decreto legislativo 23/2011. Per le evasioni pregresse, invece, dovrebbero continuare a valere le sanzioni previste dalla previgente legislazione. Questo è l'effetto del «favor rei», un istituto che l'ordinamento tributario ha mutuato da quello penale. Per l'articolo 3 del decreto 472/1997, infatti, «se la legge in vigore al momento in cui è stata commessa la violazione e le leggi posteriori stabiliscono sanzioni di entità diversa, si applica la legge più favorevole». È vero che si tratta pur sempre di una disposizione di legge ordinaria, in quanto tale derogabile dalla legge successiva, ma il decreto sulla cedolare, per l'appunto, non contiene alcuna deroga in proposito.

LA CONVENIENZA DELLA CEDOLARE SECCA

Il calcolo della convenienza va fatto confrontando le aliquote previste in caso di applicazione del regime di "cedolare secca" con l'aliquota marginale Irpef che si applica al contribuente.

Bisogna tenere conto, prima di tutto, del fatto che la cedolare è calcolata **sull'intero canone di affitto**, mentre l'aliquota Irpef del contribuente si applica all'**85%** dell'affitto per i contratti "liberi" o al **59,5%** per i contratti "concordati". Va anche valutato che la cedolare assorbe l'imposta di bollo e di registro (senza restituire quelle già versate) più le addizionali comunali e regionali. Ma il locatore deve rinunciare, per tutta la durata del contratto, ad applicare gli aumenti del canone di affitto ivi compresi, inclusi gli aumenti Istat. La rinuncia deve essere previamente comunicata all'inquilino con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Chi usufruisce di detrazioni per familiari a carico o per oneri (ad esempio 36 e 55%) deve inoltre verificare se, escludendo dal reddito complessivo l'affitto soggetto a cedolare secca, non perde in tutto o in parte la possibilità di beneficiare del bonus fiscale. **Del reddito da affitti assoggettato a cedolare secca si tiene comunque conto ai fini di eventuali agevolazioni di legge (I.S.E.E., detrazione per familiari a carico, eccetera).** In generale, la cedolare conviene a chi si colloca almeno nel secondo scaglione Irpef (dai 15.000 euro di reddito in su) e affitta a canone libero, mentre se il canone è concordato la convenienza è certa solo dal terzo scaglione (dai 28.000 euro), anche se i benefici maggiori si registrano sempre per chi ha redditi oltre i 28.000 euro, soggetti ad aliquote Irpef del 38% (fino a 55.000 euro), e poi del 41% o 43% (rispettivamente oltre 55.000 o 75.000 euro).

Ad maiora!!

**Ordine Provinciale
Consulenti del Lavoro di Napoli
il Presidente
F.to Dott. Edmondo Duraccio**

**A.N.C.L. U.P. NAPOLI
il Presidente
F.to Rag. Maurizio Buonocore**

**A.N.C.L. U.P. di Napoli
Centro Studi "O. Baroncelli"
il Coordinatore
F.to Dott. Vincenzo Balzano**

**A.N.C.L. U. P. di Napoli
Centro Studi "O. Baroncelli"
Divisione TRIBUTARIA
"GIUSEPPE CAPUANO"
i RESPONSABILI
F.to Dott. ssa Teresa Lapegna
F.to Dott. Giuseppe Cappiello**

(*) DOCUMENTO INTERNO RISERVATO ESCLUSIVAMENTE AGLI ISCRITTI ALL'ORDINE DEI CONSULENTI DEL LAVORO DI NAPOLI. E' FATTO DIVIETO, PERTANTO, DI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE. DIRITTI RISERVATI AGLI AUTORI