



*Consiglio Provinciale
dei
Consulenti del Lavoro
di Napoli*

A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI

Dentro la Notizia

48/2012

LUGLIO/2/2012 (*)

4 Luglio 2012

**CON LA CIRCOLARE N. 20 DEL 4
GIUGNO 2012 L'AGENZIA DELLE
ENTRATE HA CHIARITO, TRAMITE
RISPOSTE A QUESITI VARI, ALCUNE
QUESTIONI INTERPRETATIVE CHE
RIGUARDANO L'APPLICAZIONE
DELLA C.D. "CEDOLARE SECCA"
SUGLI AFFITTI, INTRODOTTA DAL
D.LGS. N. 23/2011.**

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67 ed entrato in vigore il 7 aprile 2011, *ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo, su opzione, di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili e delle relative pertinenze.*

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione ***è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate***, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una imposta sostitutiva ordinaria fissata dal decreto nella misura **del 21% o del 19%** per i contratti a canone concordato disciplinati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e per i contratti contemplati nell'articolo 8 della medesima legge relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative.

La base imponibile è rappresentata dal 100% del canone di locazione senza alcuna riduzione in percentuale.

La cedolare secca sostituisce le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.

Per il periodo di durata dell'opzione, inoltre, ***è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone***, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione. A tal fine, ***il locatore è tenuto a comunicare preventivamente con lettera raccomandata al conduttore l'intenzione di esercitare l'opzione e la rinuncia all'aggiornamento del canone.***

Orbene, ciò premesso, durante il primo anno di vigenza sono sorti notevoli dubbi operativi a cui l'Agenzia delle Entrate ha cercato di dare risposta mediante la circolare in esame.

Dubbi che riguardano:

- **trasferimento di immobile locato;**
- **comproprietario non risultante dal contratto di locazione;**
- **fondo patrimoniale;**
- **contratto inferiore a 30 giorni in un anno;**
- **contratti con clausola di rinuncia agli aggiornamenti del canone**
- **mancata comunicazione dell'opzione all'inquilino**
- **revoca dell'opzione**
- **omesso versamento acconto 2011**
- **validità della comunicazione al conduttore inviata nel 2011**

TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che ***in caso di trasferimento mortis causa, donazione o cessione di un fabbricato già locato, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, operata dal precedente proprietario, cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso per quanto riguarda l'imposta sul reddito, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo.*** Per queste ultime, infatti, vale la sussistenza del presupposto di applicazione della cedolare secca al momento della registrazione del contratto, della proroga o del versamento dell'imposta per le annualità successive, prima del trasferimento dell'immobile.

Per quanto riguarda l'erede, il donatario o acquirente, si ha che:

- **non è tenuto a stipulare un nuovo contratto**, considerato il subentro automatico nella titolarità del contratto in essere;

- **può optare per la cedolare secca** presentando il **mod. 69** entro 30 giorni dal subentro.

COMPROPRIETARIO NON RISULTANTE DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE

In presenza di un immobile di proprietà di più soggetti, la **locazione** dello stesso **a nome di uno solo dei comproprietari**, secondo la Circolare n. 20/E in esame, **non preclude** la possibilità **per gli altri di optare per la cedolare secca**.

A tal fine l'opzione va esercitata utilizzando il mod. 69 o, nei casi consentiti nel periodo transitorio (2011), nel mod. UNICO / 730.

Qualora il comproprietario risultante nel contratto abbia già optato per la cedolare secca, **l'altro comproprietario deve presentare all'Ufficio il mod. 69** contenente l'opzione in esame, allegando la documentazione dalla quale risulti la qualifica di comproprietario dell'immobile.

Anche quest'ultimo deve comunque **inviare preventivamente** all'inquilino **la comunicazione** di avvalersi della cedolare secca con la conseguente rinuncia all'aggiornamento del canone.

FONDO PATRIMONIALE E IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI UN SOLO CONIUGE

Si premette che per quanto riguarda il profilo dell'imposizione sui redditi, l'art. 4, comma 1, lett. b) del TUIR prevede che "i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale di cui agli artt.167 e seguenti del codice civile sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi".

Orbene l'agenzia chiarisce che in presenza di un fondo patrimoniale nel quale sono confluiti **immobili ad uso abitativo** di esclusiva **proprietà di uno dei coniugi** concessi in locazione, l'opzione per la cedolare secca può essere **esercitata autonomamente anche dal coniuge non proprietario**.

CONTRATTO LOCAZIONE INFERIORE A 30 GIORNI IN UN ANNO

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche con riferimento ai contratti di locazione, utilizzati tipicamente nelle zone turistiche, *per i quali non è previsto l'obbligo della registrazione* in termine fisso, ossia a quelli, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, **di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.**

Nella Circolare n. 20/E in esame l'Agazia, dopo aver rammentato che:

- **il limite di durata (30 giorni) va individuato considerando tutti i rapporti di locazione**, ancorché singolarmente inferiori a 30 giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo inquilino;
- **l'opzione per la cedolare secca va esercitata nella dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui è stato prodotto il reddito e, qualora il contribuente abbia provveduto alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto, esplica effetto anche ai fini dell'imposta di registro;

conferma che in relazione a tali contratti, non sussistendo l'obbligo di registrazione e non operando l'aggiornamento del canone, **non è necessaria la comunicazione preventiva all'inquilino.**

CONTRATTI CONTENENTI LA CLAUSOLA DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI DEL CANONE

Relativamente ai **contratti contenenti una specifica clausola di rinuncia all'aggiornamento** del canone da parte del locatore, la Circolare n. 20/E specifica che **non è necessario** l'invio all'inquilino della **comunicazione** in esame.

Di fatto tale chiarimento era già stato riportato nella Circolare n. 26/E del 1 giugno 2011.

MANCATA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE ALL'INQUILINO – NUOVO TERMINE

Per i contratti per i quali l'opzione per la cedolare secca è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011, l'invio della comunicazione doveva essere effettuato entro il termine di versamento dell'acconto della cedolare stessa.

Ora, l'Agenzia delle Entrate stabilisce che la **comunicazione all'inquilino è considerata tempestiva se inviata entro il termine** di presentazione della **dichiarazione dei redditi**, ossia **l'1.10.2012** (il 30.9 cade di domenica).

Tale termine va riferito anche ai contribuenti che presentano il mod. 730/2012.

REVOCA DELL'OPZIONE

In attesa che venga emanato il provvedimento che ne definisca le modalità, ***la revoca può essere effettuata in carta libera debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti, o utilizzando il modello 69 come schema di richiesta della revoca.***

Pur non essendo previsto alcun obbligo in tal senso, ***è opportuno che il locatore comunichi la revoca anche al conduttore***, tenuto conto che questi è responsabile solidale del pagamento dell'imposta di registro e, inoltre, a decorrere dall'annualità della revoca viene meno la rinuncia agli aggiornamenti del canone di locazione.

OMESSO VERSAMENTO ACCONTO 2011

Secondo quanto precisato nella Circolare in esame, i canoni di locazione possono essere assoggettati alla cedolare secca anche se il contribuente ha **omesso il versamento dell'acconto** per il 2011. In tal caso:

1. è possibile regolarizzare la violazione, stante il rinvio operato dall'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011 alle disposizioni ex art. 13, D.Lgs. n. 472/97, mediante il **ravvedimento operoso**, con il pagamento dell'imposta dovuta, degli interessi (codice tributo "1992") e delle sanzioni (codice tributo "8913"). L'imposta di registro versata non può essere restituita;
2. se è stato effettuato il **versamento dell'acconto IRPEF 2011 tenendo conto del reddito derivante dalla locazione**, è possibile presentare all'Ufficio un'apposita istanza per la "**correzione**" del **codice tributo**, al fine di "imputare" quanto versato a titolo di acconto IRPEF all'acconto 2011 della cedolare secca. Il maggior versamento dell'acconto IRPEF va quindi indicato come acconto della cedolare secca nel mod. UNICO 2012 PF.

OPZIONE PER LA CEDOLARE DAL 2012 E ACCONTO 2012

I contribuenti che scelgono dal 2012 di assoggettare a cedolare secca il reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo **non sono tenuti**, secondo la Circolare n. 20/E, **al versamento del relativo acconto per tale annualità**.

Ciò riguarda:

- ***i contribuenti che fino al 2011 hanno assoggettato detto reddito all'IRPEF e che dal 2012 intendono assoggettarlo a cedolare secca;***

➤ ***i contribuenti che stipulano dal 2012 nuovi contratti.***

VALIDITÀ DELLA COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE INVIATA NEL 2011

Viene chiarito che non è necessario inviare una nuova comunicazione al conduttore. L'opzione per la cedolare comunicata nel 2011 mediante raccomandata al conduttore esplica la sua efficacia **per tutta la durata residua del contratto, ovvero fino a revoca.**

Non è quindi **necessario l'invio** all'inquilino di una **nuova comunicazione per l'annualità che decorre dal 2012 e per quelle successive.**

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC