



*Consiglio Provinciale  
dei  
Consulenti del Lavoro  
di Napoli*

*A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI*

*Dentro la Notizia*

**77/2012**

**SETTEMBRE/11/2012 (\*)**

*25 Settembre 2012*

**LA RIFORMA DEL LAVORO  
“FORNERO” MODIFICA IL REGIME  
DI TASSAZIONE ORDINARIO DEL  
REDDITO DEGLI IMMOBILI LOCATI.  
CRESCE, DI CONEGUENZA, L’APPEAL  
PER LA CEDOLARE SECCA!!  
E’ ANCORA POSSIBILE ESERCITARE  
L’OPZIONE ENTRO L’IMMINENTE 1°  
OTTOBRE.**

Ancora **pochi giorni a disposizione**, per coloro che hanno locato un immobile ed hanno registrato il relativo contratto già alla data del 7 Aprile 2011, **per esercitare l’opzione per la cedolare secca.**

Come noto, **tale regime consente la possibilità di assoggettare ad imposta sostitutiva** (*id*: 21% per i contratti a canone libero – 19% per i contratti a canone concordato) **i canoni di locazione percepiti** dal locatore, nonché di **evitare il pagamento dell'imposta di registro** sul contratto di locazione e **l'imposta di bollo**.

**La possibilità di poter ancora optare** per il favorevole regime, del tutto straordinaria, **è stata concessa per risolvere il problema di quei contribuenti che** avendo un contratto di locazione già in corso al termine di entrata in vigore delle disposizioni concernenti la cedolare secca (*id*: Provv. Dir. Agenzia delle Entrate Prot. 2011/55394 del 7 aprile 2011), **nel 2011 si sono trovati in un'annualità intermedia di contratto**.

All'uopo, **l'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 20/E del 4 Giugno 2012** ha ribadito che **l'opzione per la cedolare secca 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.

Al riguardo, continua la Circolare, **per i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011**, per i quali era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era 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**; parimenti **la lettera raccomandata con cui il locatore comunica al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone** a qualsiasi titolo deve ritenersi tempestiva se **inviata entro il 1° ottobre 2012**, termine di **presentazione della dichiarazione dei redditi 2011** (da osservare **anche nell'ipotesi** in cui il locatore presenti il **modello 730**).

Rimangono comunque **fermi gli altri presupposti di applicazione della cedolare secca** e i conseguenti obblighi dichiarativi e di versamento, anche dell'acconto.

Ciò **presuppone**, in particolare, **che per le annualità interessate** (*id.* dall'anno 2011) **il locatore non abbia applicato l'aggiornamento del canone e abbia versato l'acconto** se dovuto. **Qualora l'aggiornamento del canone sia stato applicato**, si ricorda che sulla base della comunicazione di rinuncia il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni e questi, **se già percepiti, devono essere restituiti**.

**L'omesso versamento dell'acconto della cedolare secca** per l'anno 2011 alle date previste **non preclude la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva**. Il contribuente interessato **può avvalersi a tal fine dell'istituto del ravvedimento c.d. "operoso"** di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, applicabile alla cedolare secca per effetto del rinvio operato dall'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 alle disposizioni in materia di imposte sui redditi per regolarizzare gli omessi versamenti, **effettuando il pagamento delle imposte dovute, unitamente agli interessi e la sanzione nella misura ridotta** stabilita dal citato articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997.

A tal fine devono essere utilizzati i **codici tributo "1992", denominato "Interessi sul ravvedimento - Imposte sostitutive", e "8913", denominato "Sanzioni pecuniarie imposte sostitutive delle imposte sui redditi"**.

**L'imposta di registro, eventualmente già versata, non può essere restituita**, stante il disposto dell'art. 3, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011 secondo cui, in caso di opzione **"non si fa luogo al rimborso"** delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate".

Infine, ricordiamo che **per effetto delle disposizioni fiscali contenute nell'articolo 4 della legge n. 92/2012 (id: Riforma del Lavoro), cambia il comma 4-bis dell'articolo 37 del TUIR.**

**Il Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986**, n. 917 (TUIR), infatti, al comma 4-bis dell'articolo 37, **stabiliva che i redditi, derivanti da canoni di locazione** di fabbricati, **usufruissero**, in sede di dichiarazione dei redditi, **di una riduzione forfettaria del 15%**. Ciò, nell'ipotesi in cui il reddito stesso fosse stato superiore a quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe di fabbricati.

**Il canone di locazione, opportunamente ridotto** per effetto della detrazione forfettaria, rappresentava il **reddito da sottoporre a tassazione ordinaria**.

Orbene, **la legge n. 92/2012**, al comma 78, dell'articolo 4, **ha stabilito che dal 1° gennaio 2013, tale riduzione forfettaria del 15% passa al 5% .**

Alla luce di tale previsione, quindi **augmenta la convenienza dell'opzione per la cedolare secca: l'istituto, di per sé molto conveniente** (soprattutto in riferimento ai redditi medio alti), **diventerà vantaggioso anche per le categorie di reddito più basse**.

**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/PDN