

Informativa per la clientela di studio

N. 43 DEL 20.04.2011

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: L'opzione per la cedolare secca

Gentile cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, datato 7 aprile, spiega il nuovo regime tributario sugli affitti della cedolare secca, introdotta dall'articolo 3 del D. Lgs. 23/2011. La scelta tra l'applicazione della cedolare secca e il regime tradizionale previsto dovrà partire dalla considerazione di una serie di fattori. Al riguardo si fa presente che non è possibile definire a priori la convenienza all'una o dell'altra soluzione, in quanto ciascun caso va valutato singolarmente.

Premessa

E' stata introdotta a partire dal 2011 la "cedolare secca sugli affitti". Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni (articolo 3 del D.Lgs 23/2011).

E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l'Irpef e le relative addizionali;
- l'imposta di registro (anche su risoluzioni e proroghe del contratto di locazione);
- l'imposta di bollo (se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto);

Resta comunque l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Contribuenti interessati

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su unità immobiliari abitative locate.

L'opzione non può essere effettuata

- nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni;
- dalle società e dagli enti non commerciali.

Requisiti degli immobili

L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo e alle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Sono interessate, quindi, soltanto:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati);
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).

Calcolo dell'imposta

L'aliquota da applicare corrisponde a:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero;
- 19% per i contratti di locazione a canone concordato.

Trattandosi d'imposta sostitutiva al fine del calcolo della convenienza bisogna tenere conto:

- delle diverse aliquote Irpef;
- di eventuali oneri deducibili detraibili;
- della deduzione del canone di affitto previsto nel regime ordinario.

Quando si versa

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (acconto e saldo). In particolare per il 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell'85% e a partire dal 2012 nella misura del 95%. Il versamento dell'acconto deve essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef.

Come si esercita l'opzione

Per l'esercizio dell'opzione bisogna fare le seguenti distinzioni:

- ✓ contratti in corso: l'opzione verrà esercitata nella dichiarazione dei redditi Unico 2012 (o 730/2012) periodo d'imposta 2011;

- ✓ nuovi contratti (cioè quelli stipulati o con decorrenza dall'8 marzo 2011) con non più di tre locatori o inquilini : la scelta può essere fatta online usando "Siria", il servizio internet per la registrazione dei contratti relativi a immobili adibiti ad abitazione. Il modello "Siria" è una registrazione a tutti gli effetti;
- ✓ nuovi contratti con più di tre locatori o inquilini: si devono presentare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate due copie cartacee del nuovo modello 69 per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi;
- ✓ contratti non soggetti a registrazione obbligatoria (locazione di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno): l'opzione va esercitata nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta di produzione del reddito da locazione oppure in sede di registrazione "volontaria" del contratto oppure in caso d'uso.

Comunicazione al conduttore

Sempre al fine di esaminare gli adempimenti necessari si ricorda da ultimo che il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario).

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍

Distinti saluti