

---

## STUDIO DE GIOSA

CONSULENZA COMMERCIALE – FISCALE - DEL LAVORO

VIA MANZONI, 109 – 70122 BARI

TEL. 080/5214075 – FAX 080/5225336 – WWW.STUDIODEGIOSA.IT

---

### PARTNERS

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| DE GIOSA FRANCESCO  | Rag. Commercialista e Revisore Contabile  |
| DE GIOSA MASSIMO    | Dott. Commercialista e Revisore Contabile |
| DE GIOSA CLAUDIO    | Consulente del Lavoro                     |
| DE GIOSA GIANFRANCO | Dott. Commercialista e Revisore Contabile |

## NOVITA' FISCALI 2011

Le principali novità fiscali in materia di condominio, locazione, agevolazioni tributarie e del lavoro sono contenute essenzialmente nel **D.L. n. 70 del 13 maggio 2011** pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio 2011 c.d. **"Decreto Sviluppo"** in corso di approvazione e nel **D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011** pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 23 marzo 2011 che ha introdotto la disciplina della c.d. **"cedolare secca"** sugli affitti di immobili ad uso abitativo.

### " DECRETO SVILUPPO 2011 "

Il D.L. è entrato in vigore dal **14 maggio 2011** ed è stato emanato per **stimolare e rilanciare l'economia** del nostro Paese.

**Tra le misure previste, le novità più significative possono essere così sintetizzate:**

**Art. 2** – Prevede la concessione di un **credito d'imposta** riconosciuto **alle imprese ed ai professionisti** per ogni lavoratore assunto a tempo indeterminato ad incremento della base occupazionale nelle regioni Abruzzo, Molise, Campania, **Basilicata, Puglia**, Calabria, Molise, Sardegna e Sicilia.

**Soggetti beneficiari:** tutti i datori di lavoro, compresi quelli che operano nel settore agricolo, che nei 12 mesi successivi alla data del 13 maggio 2011 incrementano il numero dei lavoratori dipendenti assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, rispetto alla media degli occupati nei 12 mesi precedenti. Il **credito d'imposta è pari al 50%** dei costi salariali sostenuti nei 12 mesi successivi all'assunzione se il **lavoratore** assunto è **"svantaggiato"**; se il **lavoratore** è **"molto svantaggiato"** l'incentivo è concesso nella misura del 50% dei costi sostenuti nei 24 mesi successivi all'assunzione.

---

Sono considerati “svantaggiati” i lavoratori che risultano disoccupati da almeno sei mesi, o privi di diploma di scuola media superiore o professionale, o con un'età superiore ai cinquant'anni, o che vivano soli con una o più persone a carico, o che siano occupati in professioni o settori con elevato tasso di disparità uomo-donna, o, infine, siano membri di una minoranza nazionale.

Sono considerati “molto svantaggiati” i lavoratori privi di occupazione da almeno 24 mesi.

Il credito fiscale va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale è concesso ed è utilizzabile esclusivamente in compensazione con mod. F24 entro tre anni dalla data di assunzione. Esso non concorre alla formazione sia del reddito che del valore della produzione ai fini Irap.

#### **Art. 5 – Locazioni: eliminato l'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.**

Si prevede che la registrazione dei contratti aventi ad oggetto beni immobili assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, eliminando quindi un adempimento a carico del privato.

#### **Art. 7 – Semplificazione fiscale**

##### **a) Dichiarazione per detrazioni di carichi di famiglia**

E' stato eliminato l'obbligo per i dipendenti e pensionati di comunicare annualmente i dati per beneficiare delle detrazioni d'imposta per i familiari a carico. Con la modifica si prevede che la comunicazione abbia effetto anche per i periodi d'imposta successivi, salvo l'obbligo di comunicare in modo tempestivo le eventuali variazioni. Inoltre viene eliminato l'obbligo di richiedere la detrazione per redditi di lavoro dipendente o da pensione che verrà ora riconosciuta direttamente dal sostituto d'imposta sulla base dei dati in possesso.

**Nota bene: E' prevista una sanzione da 258 a 2.065 euro per la mancata comunicazione di variazione delle detrazioni per carichi di famiglia.**

##### **b) Rettifica della dichiarazione per passare dal rimborso alla compensazione**

Viene data la possibilità al contribuente di utilizzare in compensazione l'eccedenza d'imposta richiesta a rimborso nella precedente dichiarazione, modificando la scelta per utilizzare in compensazione la stessa eccedenza, a condizione che venga **presentata una dichiarazione integrativa entro 120 giorni** dalla scadenza del termine ordinario di presentazione che si intende modificare e, comunque, se il rimborso stesso non sia stato già erogato in parte.

##### **c) Contabilità semplificata: innalzamento delle soglie**

Per ridurre i costi amministrativi alle piccole e medie imprese sono stati elevati i limiti di ricavi che consentono di poter applicare il regime di contabilità semplificata.

- 1) **400 mila euro di ricavi**, per le imprese di servizi rispetto ai 309.874,14 precedenti
- 2) **700 mila euro di ricavi** per le altre imprese rispetto ai 516.456,90 precedenti.

##### **d) Proroga delle scadenze di sabato o giorno festivo**

E' stata introdotta una disposizione di carattere generale, con la quale è previsto che tutti i termini per gli adempimenti e i versamenti scadenti di sabato o di giorno festivo, sono automaticamente prorogati al successivo giorno lavorativo, se gli adempimenti devono essere effettuati nei confronti di articolazioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze, comprese le Agenzie fiscali.

#### **e) Spesometro:**

Abolizione dell'obbligo di comunicare telematicamente le operazioni IVA di importo non inferiore a 3.000 euro, se il pagamento avviene tramite carte di credito, prepagate o bancomat.

#### **f) Detrazione del 36%:**

**Viene abolito l'obbligo** per i contribuenti che effettuano interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio, **di inviare al Centro operativo di Pescara la comunicazione preventiva** di inizio lavori.

Sarà sufficiente per la fruizione del beneficio indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile. Se i lavori sono effettuati dal detentore occorre indicare gli estremi dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. Il contribuente dovrà conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito provvedimento delle Entrate.

Viene altresì eliminato l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della mano d'opera, ai fini della detrazione Irpef sia delle ristrutturazioni edilizie che degli interventi che godono della detrazione del 55%.

#### **g) Scheda carburante**

Per i soggetti Iva che acquistano carburanti per autotrazione utilizzando esclusivamente carte di credito, di debito o prepagate, viene meno l'obbligo di tenuta della scheda carburante. Anche se tali strumenti di pagamento non consentono, come la scheda carburante, l'univoca attribuzione del rifornimento all'autoveicolo utilizzato nell'esercizio dell'attività d'impresa, dell'arte e della professione, sono comunque ritenuti idonei a consentire l'identificazione del soggetto che effettua il rifornimento, nonché la corretta determinazione dell'ammontare dello stesso, ai fini di un eventuale controllo fiscale.

#### **h) Rateazione degli avvisi bonari**

Viene introdotta la semplificazione degli adempimenti dei contribuenti nell'accedere alla rateazione delle somme dovute a seguito del controllo delle dichiarazioni fiscali. Si prevede, in particolare, che la rateazione spetti in automatico anche per importi inferiori a 2.000 euro (fino a 500 euro per i redditi soggetti a tassazione separata), per cui viene eliminato il meccanismo dell'istanza preventiva all'Agenzia delle Entrate. La garanzia fidejussoria o ipotecaria è prevista solo per importi superiori a 50.000 euro.

#### **i) Distruzione dei beni**

**Viene elevato a 10 mila euro** il valore dei beni d'impresa per i quali è possibile ricorrere ad attestazione di distruzione mediante atto notorio al fine di vincere la presunzione di cessione di beni di cui all'art. 1 del D.P.R. 411/1997. Di conseguenza fino a tale limite di 10 mila euro non sarà più necessario il verbale redatto da pubblici funzionari, da ufficiali della Guardia di Finanza o da notai che hanno presenziato alla distruzione o trasformazione dei beni.

#### **l) Registrazione Iva di documenti riepilogativi**

**Sale a 300 euro** l'importo singolo di ogni fattura per potere **rieperlogare in un solo documento le fatture** ricevute nel mese. Sul documento riepilogativo devono essere indicati i numeri delle fatture

cui si riferisce, l'ammontare complessivo imponibile delle operazioni e l'ammontare dell'imposta, distinti secondo l'aliquota applicata. La semplificazione contabile si estende anche alle autofatture.

#### **m) Rivalutazione di quote di partecipazione e terreni**

Viene data un'ulteriore possibilità di **rideterminare** il valore delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni **posseduti alla data del 1° luglio 2011**.

Tale possibilità di rivalutazione è consentita anche al contribuente che si è avvalso di precedenti rivalutazioni. **In questo caso il contribuente dovrà far redigere e giurare una nuova perizia di stima entro il 30/6/2012 e versare l'imposta sostitutiva con riferimento al nuovo valore periziato riferito alla data del 1° luglio 2011.** Se lo stesso contribuente aveva scelto il pagamento rateale, non deve procedere al pagamento delle rate residue.

Sulla base delle nuove disposizioni, si potranno **affrancare fino al 30/06/2012** pagando:

- 1) Il **4%** per i terreni;
- 2) Il **4%** per le partecipazioni qualificate;
- 3) Il **2%** per le partecipazioni non qualificate.

La **perizia di stima giurata** dovrà effettuarsi entro il **30 giugno 2012** e dovrà certificare il valore del terreno o della partecipazione **alla data del 1° luglio 2011**. Inoltre dovrà essere conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. Lo stesso dicasi per le ricevute di pagamento dell'imposta sostitutiva.

#### **Rivalutazione – Ambito soggettivo ed oggettivo**

Possono essere rivalutati i seguenti beni:

- a) Terreni lottizzati o terreni sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili;
- b) Terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria;
- c) Terreni agricoli;
- d) Titoli, quote e diritti non negoziati sui mercati regolamentati.

Devono essere posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi alla data del 1° luglio 2011 e non devono rientrare nell'esercizio di imprese commerciali da parte di persone fisiche, enti non commerciali, società semplici e soggetti ad essi equiparati.

La rivalutazione in oggetto si intende perfezionata, a tutti gli effetti, con il **versamento dell'intero importo** dell'imposta sostitutiva, ovvero con il **pagamento della prima rata entro il termine del 30/06/2012**.

Se il **versamento** avviene **successivamente** a tale data, **la rivalutazione non produce effetti**; nel caso in cui sia stata pagata la prima rata entro il 30/06/2012, ma sia stato omesso il versamento delle rate successive, quest'ultime vengono iscritte a ruolo. In tale caso è possibile sanare l'omesso versamento utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso.

#### **Pagamento dell'imposta sostitutiva**

Dovrà essere effettuato in **un'unica soluzione** con **mod. F24 entro il 30/06/2012**; in alternativa è data la possibilità di **rateizzare l'intero importo in 3 rate annuali** di pari importo scadenti:

- **I rata: 30.06.2012;**

- **Il rata: 30.06.2013 + interessi del 3% annuo calcolati dal 30.06.2012;**
- **III rata: 30/06/2014 + interessi del 3% annuo calcolati sempre dal 30/06/2012.**

I codici tributo da utilizzare sono **"8055" per le partecipazioni e "8056" per i terreni.**

Tali codici tributi devono essere riportati nella **sezione "Erario"** del **mod. F24**, avendo cura di indicare quale **"anno di riferimento 2011"**, cioè l'anno di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione.

**Nota bene:**

**L'imposta sostitutiva può essere compensata nel mod. F24 se il contribuente possiede eventuali crediti disponibili a titolo di Irpef, Iva, ecc.**

In riferimento all'imposta sostitutiva già versata in una precedente rivalutazione l'art. 7 del D.L. 70/2011 consente al contribuente la possibilità di **scegliere fra due alternative:**

- 1) L'utilizzo in compensazione dell'imposta sostitutiva già versata** in occasione delle precedenti rivalutazioni. Con apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, saranno individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa al fine del controllo della legittimità della detrazione.
- 2) Richiesta di rimborso** entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata. **In tal caso il contribuente che provvede ad effettuare una nuova rivalutazione è tenuto al versamento integrale dell'imposta sostitutiva dovuta.**

## **CEDOLARE SECCA**

### **QUADRO NORMATIVO**

**Il regime particolare della cedolare secca trae origine da:**

- **D.Lgs. n. 23/2011 – Introduce la disciplina della c.d. "cedolare secca" sugli affitti;**
- **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011** che disciplina le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, le modalità di versamento e istituisce i nuovi modelli di denuncia per la registrazione dei contratti di locazione;
- **Circolare n. 20/E del 13 maggio 2011** dell'Agenzia delle Entrate che fornisce chiarimenti sulla cedolare secca in vista della scadenza del versamento dell'acconto fissata per il 6 luglio 2011;
- **Risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011** che istituisce i codici tributo per il versamento del saldo e degli acconti della nuova imposta sostitutiva;
- **Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011** dell'Agenzia delle Entrate che scioglie i nodi della nuova disciplina della cedolare secca.

## **P R E M E S S A**

La possibilità di optare per l'assoggettamento dei redditi da locazione alla cedolare secca è stata prevista dall'**articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011** "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011 **entrato in vigore il 7 aprile 2011**.

L'opzione è **riservata alle persone fisiche** ed è ammessa solo per i contratti ad uso abitativo stipulati per immobili accatastati per uso abitativo. Ciò vuol dire che se un fabbricato è accatastato A/10 (uso ufficio) e viene locato per uso abitativo o se accatasto ad uso abitativo e viene locato per uso ufficio non è possibile l'opzione per la cedolare secca.

In caso di opzione da parte del locatore per la cedolare secca, **non sono dovuti** per l'intero periodo di durata dell'opzione:

- 1) **L'Irpef e relative addizionali** sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- 2) **L'imposta di registro** prevista nella misura **del 2%** sul canone annuale pattuito e nella misura **dell'1,4%** per i contratti a **canone concordato**;
- 3) **L'imposta di bollo pari a € 14,62** per ogni foglio.

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

Sono previste due aliquote da applicare sul 100% del contratto di locazione e precisamente:

- **21%** per i contratti a canone libero;
- **19%** per i contratti **a canone concordato**, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa, cioè quelli previsti dagli artt. 2, comma 3, e 8 della legge n. 431/1998

L'opzione per la cedolare secca è **subordinata alla comunicazione al conduttore** del regime scelto dal locatore con conseguente **blocco degli aumenti contrattuali**.

E' obbligo l'invio di una **raccomandata postale**.

Il comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo stabilisce il **blocco degli aumenti** contrattuali in caso di **opzione** per la cedolare e stabilisce l'obbligo di comunicazione preventiva al conduttore, **tramite lettera raccomandata**, della rinuncia agli aumenti, Per essere in regola l'Agenzia obbliga alla raccomandata postale. **E' esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore**. Viene precisato, inoltre, che **in caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi**. La **comunicazione** deve essere inviata al conduttore **prima di esercitare l'opzione** per la cedolare secca, e, pertanto, **prima di procedere alla registrazione del contratto** ovvero **prima del termine di versamento dell'imposta di registro** per le annualità successive. Il conduttore deve, infatti, essere informato non solo del **blocco degli aumenti contrattuali**, ma anche del fatto che **non è più tenuto a versare il 50% dell'imposta di registro di sua spettanza**.

Ai fini degli aumenti contrattuali **la scelta di un proprietario blocca il canone per tutti**. A tal proposito, infatti, l'Agenzia delle Entrate precisa che per gli immobili posseduti in comproprietà l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta **la rinuncia agli aggiornamenti** del canone a qualsiasi titolo, anche **da parte dei comproprietari che non hanno optato** per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che **il canone è pattuito** contrattualmente **in maniera unitaria**, non è quindi possibile **differenziarne l'ammontare** in ragione delle **quote di possesso** di ciascun comproprietario.

Il locatore che adotta il regime della cedolare secca per **l'intera durata del contratto non potrà**, quindi, richiedere **gli aggiornamenti** del canone per **l'intero periodo** cui si riferisce l'opzione. Qualora **in sede di proroga** il contribuente confermi l'opzione per la cedolare secca, dovrà **rinunciare agli aggiornamenti** del canone anche per il periodo di durata della proroga.

Invece nel caso in cui **l'opzione** esercitata in sede di **registrazione** e, quindi, **all'inizio della prima annualità**, sia **revocata** a valere dalla seconda annualità, resta comunque **valida la rinuncia** del locatore agli **aggiornamenti del canone** per un **periodo corrispondente** a quello della prima **annualità** per il quale il locatore si è avvalso della cedolare. Pertanto **non si potranno richiedere gli aggiornamenti** del canone relativi alla **seconda annualità** dato che per il periodo precedente il canone era bloccato.

E' possibile la scelta del nuovo regime sia in fase di registrazione di nuovi contratti sia in fase di proroga dei contratti in essere.

Si può decidere di **assoggettare solo uno o alcuni dei contratti** in caso di possesso di più immobili locati; **sono possibili opzioni diverse** in caso di più proprietari di uno stesso immobile. Ad esempio nel caso in cui **un coniuge opti per la cedolare secca e l'altro no, quest'ultimo per la propria quota dovrà pagare l'imposta di registro e non potrà chiedere aumenti Istat**.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 ha approvato i modelli di denuncia per la registrazione dei contratti e precisamente:

**1) Modello Siria da trasmettere per via telematica nel caso di:**

- a) Locazione di una sola unità abitativa e con non più di tre pertinenze (tutte con attribuzione di rendita);
- b) I locatori non superano il numero di tre e tutti aderiscono alla cedolare;
- c) il numero dei conduttori non sia superiore a tre;
- d) il contratto disciplini solo il rapporto di locazione

2) **Mod. 69 in forma cartacea**, da presentare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, qualora non sussistano le condizioni sopra elencate.

**Il nuovo modello 69 dovrà essere utilizzato oltre che in caso di proroga o risoluzione del contratto, anche nel caso di contribuenti che non hanno esercitato il diritto di opzione nella prima annualità del contratto, ma decidono di optare per la cedolare secca per le annualità successive alla prima.**

In caso di opzione per la cedolare, **il reddito da locazione contribuisce** comunque **alla formazione del reddito complessivo** e **viene pertanto considerato** per determinare **l'eventuale condizione di familiare a carico e per le altre detrazioni d'imposta** previste e, in generale, per stabilire la

spettanza di benefici fiscali e non, collegati al possesso di **requisiti reddituali quali**, in particolare **I'ISEE**.

## **SOGGETTI CHE POSSONO EFFETTUARE L'OPZIONE:**

La possibilità di optare per la cedolare secca è riservata alle **persone fisiche**. Sono esclusi coloro che agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

Sono **esclusi dal regime gli imprenditori e i lavoratori autonomi**, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti, essendo irrilevante la circostanza che l'immobile sia utilizzato dal dipendente per finalità abitative. E poiché l'opzione è riservata alle persone fisiche è ovvio che non **possono accedere alla cedolare secca le società di persone, le società di capitali, gli enti commerciali e non**.

Allo stesso modo sono **esclusi dalla cedolare secca i redditi da locazione di immobili di proprietà condominiale**. I contratti, infatti, sono sì stipulati e registrati dall'amministratore, ma utilizzando il codice fiscale del condominio, rimanendo, quindi, fuori dall'ambito di applicazione del regime.

## **CONTRATTI E IMMOBILI INTERESSATI:**

**Sono interessati solo i contratti ad uso abitativo su immobili che risultano accatastati nelle categorie da A/1 a A/9**. E' possibile l'applicazione della cedolare secca anche per gli immobili per i quali è stata presentata domanda di accatastamento nelle categorie da A/1 a A/9.

**Sono esclusi l'uso promiscuo e l'uso foresteria.**

Le pertinenze sono ammesse solo se date in locazione con lo stesso contratto ad uso abitativo. E', comunque, possibile l'applicazione della cedolare secca anche ad un contratto con lo stesso inquilino stipulato successivamente rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, sempre che nel contratto di locazione riferito alla o alle pertinenze si faccia riferimento al contratto abitativo e al relativo vincolo pertinenziale.

In caso di locazione congiunta di immobili per uso abitativo e uso commerciale (ad esempio casa e negozio), la cedolare è ammessa solo in relazione alla quota di canone riferita alla locazione dell'immobile abitativo. In caso di canone unitario per entrambi gli immobili, la quota riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca deve essere calcolata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

Si ipotizza il seguente esempio:

Canone unitario annuo € 30.000

Rendita catastale abitazione € 1.000 Rendita catastale negozio € 2.500

Il canone viene così determinato:

$€ 30.000 \times 1000 : 3.500 = € 8.571,43$  (canone abitazione)

$€ 30.000 \times 2.500 : 3500 = € 21.428,57$  (canone negozio)-

Infine l'opzione per la **cedolare secca** è **esclusa per i contratti di sublocazione** di immobili e quelli di locazione di **immobili siti all'estero**. Infatti per questi casi i relativi redditi **rientrano fra la categoria dei redditi diversi e non tra i redditi di natura fondiaria**.

## **MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE:**

Le regole per l'**esercizio dell'opzione** si differenziano a seconda che si tratti di **nuovi contratti** e **contratti in corso**.

Il Provvedimento del 7/4/2011 prevede una **disciplina transitoria per l'anno 2011**, che può essere così sintetizzata:

### **a) Contratti ai quali può essere applicato il regime della cedolare secca:**

Il regime della cedolare secca può essere applicato ai contratti in corso al 7 aprile 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile, data di entrata in vigore del D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.

### **b) Contratti scaduti ovvero già registrati alla data del 7 aprile 2011 e per i quali è già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro:**

In questo caso il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Non si fa luogo al rimborso dell'imposta di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per l'anno 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca ove dovuto.

### **c) Contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011:**

Per quest'ultimi 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 nuovo modello 69.

### **d) Registrazione del contratto:**

Per l'anno 2011 e solo per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011, viene data la possibilità che la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Entro lo stesso termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

Possono essere sottoposti al regime della cedolare anche i contratti per i quali non esiste l'obbligo di registrazione, ossia quelli di durata non superiore ai 30 giorni con lo stesso soggetto (ad esempio case di villeggiatura). In questo caso è possibile esercitare l'opzione sia tramite la registrazione volontaria del contratto, sia in dichiarazione il prossimo anno. Resta obbligatorio, però, in entrambi i casi, il pagamento dell'acconto.

L'esercizio dell'opzione ha validità per tutta la durata del contratto, salvo revoca. L'opzione concerne l'intera annualità contrattuale, compresa quindi la **parte dell'annualità ricadente nel successivo periodo d'imposta**. Ad esempio per un contratto quadriennale stipulato il 1° agosto 2011, l'opzione per la cedolare avrà valore per i canoni di locazione fino al 31 luglio 2012 e solo dal 1° agosto 2012 sarà possibile eventualmente revocare l'opzione e tornare al regime normale Irpef.

La cedolare secca può essere applicata anche in caso di locazione solo parziale, ad esempio affitto di una stanza agli studenti. L'opzione, però, è unica per ciascun immobile. Ciò vuol dire che il contratto di locazione relativo ad una porzione dell'unità abitativa vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla locazione contemporanea o successiva di altre porzioni della stessa abitazione.

### **BASE IMPONIBILE DELLA CEDOLARE:**

La base imponibile per l'applicazione della cedolare non può essere mai inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5%.

In questo caso occorre prestare particolare attenzione ai contratti stipulati solo per una parte dell'anno, come, ad esempio, per i contratti stagionali, ovvero per i contratti che partono a fine d'anno. In base alla legge il reddito da assoggettare alla cedolare secca è pari all'importo più elevato tra canone e rendita.

Si ha diritto al credito d'imposta in caso di sfratto per morosità.

In tutti i casi in cui l'**annualità contrattuale non coincide** con il **periodo d'imposta**, ci si può trovare di fronte a diverse situazioni a fronte del periodo in cui l'**immobile** non è oggetto di contratti di locazione perché è **tenuto a disposizione** ovvero **utilizzato direttamente** dal proprietario. In questo caso ci sono due possibilità:

- **canone** di locazione comunque **superiore alla rendita**;
- **rendita superiore al canone**.

Ecco un esempio di calcolo per le due situazioni fornito dall'Agenzia delle entrate:

#### **Caso A) canone superiore alla rendita**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 10 aprile e concesso in locazione a decorrere dall'11 aprile; canone annuo 12.000 euro; rendita 3000 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); opzione per l'applicazione della cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

#### **Determinazione del reddito da assoggettare a Irpef:**

rendita 1 gennaio - 10 aprile =  $3000 \times 100 / 365$  + maggiorazione di 1/3 = 821,92 + 273,97 = 1.095,89.

#### **Determinazione del reddito da assoggettare a cedolare secca:**

canoni 11 aprile - 31 dicembre =  $12.000 \times 265 / 365$  = 8.712,33;

rendita 11 aprile - 31 dicembre =  $3000 \times 265 / 365$  = 2178,08; è da assoggettare a cedolare secca l'importo del canone di euro 8.712,33.

#### **Caso B) rendita superiore al canone**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 30 novembre e concesso in locazione dal 1° dicembre; canone annuo 10.000 euro; rendita 12.000 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

**Determinazione del reddito da assoggettare a Irpef:**

rendita 1° gennaio - 30 novembre =  $12.000 \times 334 / 365$  + maggiorazione di  $1/3 = 10.980,82 + 3660,27 = 14.641,10$ .

**Determinazione del reddito da assoggettare a cedolare secca:**

Rendita 1° dicembre - 31 dicembre =  $12.000 \times 31 / 365 = 1.019,18$ ;

Canone 1° dicembre - 31 dicembre =  $10.000 \times 31 / 365 = 849,32$ ;

è da assoggettare a cedolare secca l'importo della rendita di euro 1.019,18.

Anche in caso di applicazione della **cedolare**, poi, i canoni di locazione di immobili ad uso abitativo **non percepiti** devono essere **assoggettati a tassazione**, salvo che entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi non si sia concluso il procedimento giudiziale di **convalida di sfratto per morosità** del conduttore. Per le imposte versate sui canoni non percepiti è quindi riconosciuto un **credito d'imposta** di **pari ammontare**. Le **stesse regole** si applicano per i canoni di locazione non percepiti assoggettati al regime della **cedolare**. In questo caso il **credito d'imposta**, da **utilizzare** nella dichiarazione dei redditi secondo le **medesime modalità** previste per i canoni non percepiti assoggettati a **Irpef**, sarà **commisurato all'importo della cedolare** secca versata.

**MODALITA' E TERMINI DI VERSAMENTO:**

L'Agenzia delle Entrate ha confermato che la misura dell'acconto è pari al:

- **85% per l'anno 2011;**
- **95% per l'anno 2012 e seguenti**

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

- La **prima rata**, nella misura **del 40%**, **entro il 6 luglio 2011** ovvero entro il **5 agosto 2011** con la **maggiorazione dello 0,40 per cento** a titolo di interesse corrispettivo. La prima rata può essere anche rateizzata.
- La **seconda rata**, nella restante misura del **60%**, **entro il 30 novembre 2011**.

b) **Per i contratti in corso alla data del 31.05.2011** e quelli scaduti o oggetto di risoluzione volontaria prima del 31.05.2011, il pagamento deve avvenire in due rate;

c) **Per i contratti con decorrenza successiva al 31.05.2011** il versamento dell'acconto deve essere effettuato in un'unica soluzione entro il 30.11.2011;

d) **Per i contratti con decorrenza dall'01.11.2011** l'acconto non è dovuto

E' possibile utilizzare **eventuali crediti d'imposta** per i pagamenti della cedolare tramite **compensazione**. Il nuovo regime, infatti, segue **le stesse regole dell'Irpef** per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso-. Di conseguenza, precisa l'Agenzia, sono **applicabili** anche per la cedolare secca i **criteri di compensazione** previsti dal D. Lgs. 241/1997.

**Con la Risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011** l'Agenzia delle Entrate **ha istituito i codici tributo** da utilizzare per effettuare il **versamento**, tramite il modello F24, del **saldo e degli acconti dell'imposta sostitutiva** sui canoni di locazione abitativi.

I nuovi codici tributo sono i seguenti:

- 1) 1840 per la prima rata di acconto;**
- 2) 1841 per la seconda rata di acconto scadente il 30 novembre;**
- 3) 1842 per l'importo della cedolare a saldo.**

## **SANZIONI:**

Il nuovo regime fiscale non influisce **sull'obbligo di registrazione del contratto**. Così in caso di **omissione** a seguito di **contestazione da parte dell'Ufficio**, i soggetti tenuti alla registrazione sono obbligati al pagamento della **sanzione dal 120% al 240%** dell'imposta calcolata sul reddito da locazione, nonché al pagamento degli interessi. La sanzione si applica **a prescindere** dal fatto che **l'imposta non sia dovuta** a fronte dell'opzione per la cedolare secca. In caso di **semplice registrazione in ritardo è ammesso il ravvedimento operoso**.

Per la mancata o insufficiente dichiarazione del reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo, si applicano le seguenti sanzioni:

- dal **240% al 480% dell'imposta dovuta**, in caso di omessa indicazione con **un minimo di 516 euro**;
- dal **200% al 400% dell'imposta dovuta**, in caso di indicazione in misura inferiore rispetto a quella effettiva.

**Non è prevista** la possibilità di **ravvedimento** e quindi le **sanzioni** si applicano in tutti i casi **senza riduzioni**.

Invece, per la **mancata registrazione** dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- la durata della locazione è pari a **4 anni a decorrere dalla data di registrazione**, con un rinnovo automatico obbligatorio di altri 4 anni;
- dalla data di registrazione il **canone annuo** sarà pari al **triplo della rendita catastale** adeguato, a partire dal 2° anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat. Se il contratto prevede un canone inferiore a quello realmente pagato dall'inquilino, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

## CEDOLARE E ACCONTO IRPEF:

E' stata ufficializzata dall'Agenzia delle Entrate la possibilità per il **contribuente** che **opta per la cedolare secca** di **ridurre l'acconto Irpef**. Saranno calcolati i redditi al netto del canone di locazione. In particolare è stato precisato che l'acconto Irpef 2011 si riterrà **correttamente determinato se pari al 99% dell'Irpef** dovuta sulla base della **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta precedente **senza considerare il reddito fondiario** prodotto nel 2010 dagli immobili per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della **cedolare secca** per l'intero periodo d'imposta.

Anche coloro che hanno **già presentato il mod. 730**, possono avvalersi della **possibilità di riduzione** del primo acconto. Per questo occorre **presentare al sostituto d'imposta** un'apposita **comunicazione** per indicare i minori importi a titolo di acconto che si intendono versare.

Allegati:

- a) [Comunicazione opzione cedolare secca all'inquilino](#);
- b) [Modello Siria](#);
- c) [Modello 69](#).