

Dr. Paolo Colombo e Avv. Alessandra Airoidi

Dottori Commercialisti e Avvocati Associati

... servizi professionali dal 1972.

Sede e Ufficio : Via G. Bassetti n.18
20027 Rescaldina (Mi)
Tel. n. 0331 577797 Fax n. 0331 577690

Ufficio : Via G. Garibaldi n.23
21053 Castellanza (Va)
Tel. n. 0331 505724 Fax n. 0331 507329

Circolare del
del 14 aprile 2011

Oggetto (*art.3 D.Lgs sul Federalismo Municipale n.23/2011, Prov. Agenzia delle Entrate n. 55394 del 07/4/2011*): **Cedolare secca sugli affitti.**

A partire dal periodo di imposta 2011, i redditi derivanti dai contratti di locazione degli immobili a destinazione abitativa stipulati tra privati possono essere assoggettati ad un regime di imposizione sostitutiva che comporta il pagamento di una cedolare secca del 21% (o del 19% per i contratti a canone concordato o relativi ad immobili ubicati nei Comuni ad alta densità abitativa individuati dal CIPE) che sostituisce sia l' IRPEF e le addizionali sui redditi derivanti dalla locazione degli immobili stessi, che l'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione. La registrazione del contratto di locazione con il regime della cedolare secca inoltre assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.

La tassazione dei canoni di locazione con cedolare secca dovrà essere applicata sul maggiore tra il reddito catastale dell'immobile e il 100% del canone annuo di locazione (senza la deduzione del 15% prevista ai fini IRPEF). Essa sarà calcolata nella dichiarazione dei redditi e sarà versata entro il termine stabilito per il pagamento dell'IRPEF.

La cedolare secca non può essere applicata alle locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate da imprese, professionisti ed enti commerciali e neppure alle locazioni di immobili a destinazione commerciale come ad esempio capannoni, uffici, negozi da chiunque effettuate.

Il regime della cedolare secca può essere applicato, per il periodo d'imposta 2011, anche ai contratti in corso nell'anno 2011 come segue:

- a) contratti scaduti, in corso e già registrati alla data del 7/4/11, prorogati con versamento dell'imposta di registro già effettuato al 7/4/11, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012 per il 2011; le imposte già versate non sono rimborsabili;
- b) contratti prorogati con termine di pagamento dell'imposta di registro tra il 7/4 e il 6/6/11, l'opzione si esprime entro il 6/6/11 con l'apposito modello 69 cartaceo e non si versano imposte di registro e di bollo;
- c) contratti risolti dall'8/3 e per i quali il termine del pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7/4/11, l'opzione si esprime con il mod.69 cartaceo entro il termine di versamento dell'imposta di registro; non si versano imposta di registro e di bollo;

- d) contratti in corso al 7/4 e risolto volontariamente in un momento successivo, l'opzione si esprime con il mod.69 cartaceo entro il termine di versamento dell'imposta di registro; non si versano imposta di registro e di bollo;
- e) contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7/4/2011 e il 6/6/2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione per la cedolare secca, può essere effettuata entro il 6/6/2011; non si versano imposta di registro e di bollo in caso di opzione;
- f) contratti per i quali i termini di registrazione scade dal 7/6 in poi, la registrazione deve essere effettuata entro 30 giorni con il mod. Sira telematico o con il mod.69 cartaceo ed in sede di registrazione si può optare per la cedolare; non si versano imposta di registro e di bollo in caso di opzione.

Per i futuri nuovi contratti per i quali l'opzione per l'imposta sostitutiva "cedolare secca" non sarà effettuata nella prima annualità, l'opzione stessa potrà essere operata per le annualità successive utilizzando il nuovo mod.69 cartaceo, da presentare nel termine per il versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive (30 gg dalla scadenza).

Qualora vi siano due o più locatori l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore e pertanto esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

Per il versamento dell'acconto della cedolare secca si applicano le seguenti disposizioni:

- per l'anno 2011 : acconto dell'85% dell'imposta in previsione dovuta per l'anno 2011 da versare in due rate pari al 40% dell'acconto entro il 16/6/2011 e del 60% dell'acconto entro il 30/11/2011; se l'imposta è inferiore a € 257,57 versamento in unica rata entro il 30/11/2011.

- dall'anno 2012 : versamento dell'acconto del 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente con le modalità ed i termini indicati al punto precedente.

Per favorire l'adesione al nuovo regime e scoraggiare l'evasione fiscale sono state raddoppiate le sanzioni per i contribuenti che non assoggettano a tassazione i redditi derivanti dai contratti di locazione. Vengono inoltre integrate le disposizioni sulla nullità dei contratti di locazione non registrati previste dall'art.1 co. 346 delle L.311/2004 stabilendo che, ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, non registrati pur ricorrendone i presupposti, si considerano nulli ed agli stessi si applica la seguente disciplina: - durata assegnata 4 anni + 4 a decorrere dalla data di registrazione (volontaria o d'ufficio), - il canone è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale (o il canone stabilito dalle parti se inferiore). La disciplina si attua anche nel caso di contratti di locazione registrati con canone inferiore a quello effettivo e ai comodati fittizi.

Nel caso in cui il locatore opti per la cedolare secca, deve preventivamente comunicare al conduttore con lettera raccomandata la rinuncia ad esercitare l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, compreso l'adeguamento agli indici Istat. Il modello della lettera di comunicazione è disponibile presso lo Studio.

Grazie al regime della cedolare secca non verranno addebitate ai locatari le somme dovute agli aggiornamenti ISTAT dei canoni di locazione e l'importo pari all'1% dell'imposta di registro annua a loro carico.

A disposizione per ulteriori informazioni, porgo nell'occasione i migliori saluti.

Dr. Colombo Paolo