

# STUDIO ASSOCIATO PAGANI

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI DEI CONTI

Via G. Frua, 24  
20146 Milano  
Tel. +39 (02) 46.07.22  
Fax +39 (02) 49.81.537  
e-mail: studiopagani@studiopagani.net  
web site: www.studiopagani.net  
P.IVA 09906120150

Sergio Pagani  
Paolo D. S. Pagani  
Raffaella Pagani  
Ornella Marzi  
Alessandra Pagani  
Paola Bariati

## CIRCOLARE N° 2 DEL 08.04.2011

Alla rispettabile clientela – alla c.a. della Direzione

**OGGETTO: Art. 3 DL 14.03.2011 n.23 - Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale - Cedolare secca sugli affitti.**

Gentili Clienti,

Vi informiamo che in data 23 marzo 2011 è stato pubblicato sulla GU n. 67 il DL 14.03.2011 n. 23, in vigore dal 7 aprile 2011, il quale all'art. 3 dispone che *“a decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali regionale e comunale, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, sulla sua eventuale risoluzione anticipata e sulle proroghe”*.

In data 7 aprile 2011 il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha emanato il Provvedimento n. 2011/55394 che disciplina le modalità applicative.

### **Soggetti interessati all'opzione**

Locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative.

Sono quindi escluse tutte le locazioni per “uso diverso” (uffici, negozi, etc.) anche se il proprietario è una persona fisica e tutte quelle effettuate in esercizio d'impresa, arti, professioni o da enti non commerciali (anche se abitative).

### **Immobili oggetto dell'opzione**

Immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

### **Esercizio dell'opzione**

- In sede di registrazione del contratto.
- In caso di proroga, anche tacita, nel termine per il versamento dell'imposta di registro.
- Per le annualità successive alla prima nel termine per il versamento dell'imposta di registro.

### **Durata dell'opzione**

L'opzione è vincolante per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

Il locatore ha facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

### **Importo della cedolare secca**

- Aliquota del 21% per i canoni liberi.
- Aliquota del 19% per i canoni concordati (artt.2, comma 3 e 8 della L. 431/98).

### **Esercizio dell'opzione nel caso di con titolarità del diritto di proprietà**

L'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore in quanto l'opzione esplica i suoi effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

### **Disciplina transitoria per l'anno 2011**

Il regime della cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del DL 14.03.2011 n. 23).

#### **Contratti scaduti ovvero già registrati alla data del 7 aprile 2011**

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il pagamento dell'imposta

annua di registro, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto.

#### Contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011

L'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto utilizzando:

- il mod. SIRIA (di nuova approvazione) che deve essere presentato esclusivamente in via telematica (quindi senza allegazione di alcun documento cartaceo) e che può essere usato solo se il contratto presenta determinate caratteristiche;
- il mod. 69 (sempre di nuova approvazione) in duplice copia da presentarsi presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate unitamente al tre originali del contratto di locazione.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo versamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime esclusivamente con il mod. 69.

#### Registrazione del contratto

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine (anziché nel normale termine di 30 gg.). Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione anche per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

#### Risoluzione del contratto

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011 si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione mediante il mod. 69 e vincola il locatore al versamento dell'accorto, ove dovuto, per il periodo d'imposta 2011.

#### **Rinuncia alla facoltà di aggiornamento del canone**

Il locatore è tenuto, a pena dell'inefficacia dell'opzione, a comunicare preventivamente, con lettera raccomandata, al conduttore la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, inclusa la variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente (a tal proposito si attendono chiarimenti in merito all'eventuale rinuncia anche agli aumenti maturati al 7 aprile 2011).

## **Versamenti della cedolare secca a carico del locatore**

### **Versamento in acconto della cedolare secca per l'anno 2011**

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari al 85% dell'imposta dovuta deve essere effettuato:

- in un'unica soluzione entro il 30.11.2011 se inferiore a € 257,52;
- in due rate (di cui la prima può essere rateizzata) entro i termini per il versamento delle imposte sui redditi se pari o superiore a € 257,52;
- non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera € 51,65.

### **Particolarità**

Per i contratti in corso alla data del 31.05.2011 e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, il versamento d'acconto è effettuato in due rate mentre per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento d'acconto è effettuato in unica rata entro il 30.11.2011.

Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011 il versamento in acconto non è dovuto.

### **Versamento in acconto della cedolare secca a partire del periodo d'imposta 2012**

Il versamento dell'acconto sarà pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Invariati i termini e le modalità di versamento.

### **Versamento a saldo**

Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

## **Modalità di versamento.**

Il versamento della cedolare secca avviene mediante mod. F24.

Detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e che presentano la dichiarazione Mod. 730 al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato.

Inoltre Vi comunichiamo che:

- sempre l'art. 3 del DL 14.03/2011 n. 23 prevede che, "fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe l'obbligo della comunicazione all'Autorità Locale di Pubblica Sicurezza previsto dall'art. 12 del DL 21.03.1978 n. 59"; quindi essa potrà essere evitata;

- quando qualsiasi vigente disposizione fa riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca;
- il predetto reddito rileva anche ai fini dell'applicazione dell'I.S.E.E. (indicatore della situazione economica equivalente) di cui al DL 31.03.1998 n. 109.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali e ulteriori chiarimenti, nonché per effettuare un calcolo di convenienza (sulla base del reddito imponibile del singolo soggetto) fra il vecchio regime di tassazione sugli affitti e il nuovo sistema della cedolare secca.

\*\*\*

Restiamo a Vostra disposizione per qualunque chiarimento e/o approfondimento.

Studio Associato Pagani