Cedolare secca 2011, contratto di locazione Istruzioni e chiarimenti

Data: 6 febbraio 2011 | Autore: Redazione



Roma 02 giugno 2011 -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 dlgs 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
• l’imposta di bollo.

E ancora:

• l’imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione

l’imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto [MORE]

Attenzione: 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.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

Con titolarità

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

Requisiti degli immobili per esercitare l'opzione

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).

La nuova tassazione sostitutiva non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Contratti misti

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione l'imposta di registro è calcolata:

• sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione

• sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, se il canone è stato pattuito unitariamente.

Comunicazione al conduttore (affittuario)

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.

Attenzione: la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (articolo 3, comma 11 del dlgs 23/2011).

Come si calcola la cedolare secca

L' importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

• nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1,

lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia

• nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

Come si versa

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (acconto e saldo).

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, e quindi in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a euro 257,52. Se l'importo dovuto è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

• la prima, del 40%, entro il 6 luglio 2011 oppure entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse

• la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

In particolare:

• Il primo acconto da versare entro il 6 luglio è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno

• l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

A partire dal 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente

Come si esercita l'opzione

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il modello semplificato Siria - pdf (approvato con provvedimento del 7/04/2011) oppure il **modello 69 - pdf.**

Modello semplificato Siria

Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:

• il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre

• tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca

• si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre

• tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita

• il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Il modello semplificato Siria deve essere presentato dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) esclusivamente in via telematica utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello Siria) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia.

Modello 69

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare quello semplificato. Il modello 69 va compilato per le proroghe, risoluzioni anticipate, ecc.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi"), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

Durata dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

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

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Disciplina transitoria per l'anno 2011 La cedolare secca si applica, per il periodo di imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche se scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011, nonché per i contratti ancora in corso al 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione, e per i contratti prorogati per i quali è già stata effettuato il pagamento dell'imposta di registro, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012.

Non si rimborsano le imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento

dell’imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7 aprile 2011, l’opzione si esercita con il modello 69 - pdf .

In considerazione dell’entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa, tenuto conto dell’art. 3 della L. 212/2000, al fine di consentire ai contribuenti di avere adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono previsti specifici termini per la registrazione e l’esercizio dell’opzione. In particolare per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell’opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell’imposta di registro, l’opzione per la cedolare secca si può esprimere entro il termine di versamento dell’imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69, e ha effetto per l’applicazione della cedolare secca relativa all’anno 2011.

L’opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e il locatore è tenuto al versamento dell’acconto, se dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d’imposta 2011.

Scarica Circolare del 1 giugno 2011 Cedolare secca 2011, contratto di locazione Istruzioni e chiarimenti Agenzie delle entrate

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/cedolare-secca-2011-contratto-di-locazione-istruzioni-e-chiarimenti/13947