

MILANO
MONZA BRIANZA



LA CEDOLARE SECCA

VADEMECUM

Decreto Legislativo 14/03/2011 n. 23
e successive modifiche

A cura del Dott. Eugenio Magno, consulente fiscale FIMAA Milano Monza & Brianza



Aggiornamento, ottobre 2015



LOCAZIONI: LA DISCIPLINA DELLA “CEDOLARE SECCA”

PREMESSA

L'art. 3 del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 – entrato in vigore il 07/04/2011 – sul “federalismo municipale” istituisce la “cedolare secca sugli affitti” quale nuova modalità di tassazione (attivabile, come vedremo, con apposita opzione) dei redditi derivanti dai contratti di locazione. In data 07/04/2011 è stato peraltro emanato il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate che ha individuato in dettaglio la disciplina attuativa della suddetta cedolare secca.

SOGGETTI CHE POSSONO AVVALERSI DELLA CEDOLARE SECCA

L’opzione per l’applicazione del regime della cedolare secca può essere esercitata solo esclusivamente dalle persone fisiche che non agiscono nell’esercizio dell’impresa o della professione: in particolare l’opzione può essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate. Di conseguenza restano escluse da tale possibilità di opzione le unità strumentali e cioè ad esempio i negozi, gli uffici, i depositi, i capannoni. In buona sostanza la cedolare secca può essere scelta da soggetti privati e solo con riferimento alle unità immobiliari abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione. Esempio: contratto di locazione di abitazione + box = possibilità di opzione per la cedolare secca; contratto di locazione per il solo box = no possibilità di opzione per la cedolare secca. Altra esclusione: non possono esercitare l’opzione per la cedolare secca i soggetti diversi dalle persone fisiche e cioè professionisti, imprenditori individuali, società: esempio le società, anche quelle immobiliari, non possono esercitare l’opzione per la cedolare secca.

MISURA DELLA CEDOLARE SECCA

Due sono le misure della cedolare secca:

- 1) 10% se la locazione avviene a canone “concordato”: si tratta dei contratti stipulati in base ad accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, relativi ad abitazioni situate nei Comuni di cui all’art. 1, co. 1, lett. a) e b), del D.L. 30/12/1988 n. 551 (convertito con modifiche con la L. 21/02/1989 n. 61) e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE. Tale tassazione di estremo favore vige per il quadriennio 2014 – 2017;
- 2) 21% se la locazione avviene a canone “libero”.

Le predette due aliquote sostituiscono l’Irpef e le relative addizionali regionali e comunali nonché le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (anche con riferimento alle successive annualità contrattuali, alla risoluzione del contratto ed alle proroghe del contratto di locazione): non sostituiscono altre imposte come ad esempio l’IMU, la TASI e la TARSU (o TIA).

CALCOLO DELLA CEDOLARE: INTERO CANONE ANNUALE SENZA RIDUZIONI FORFETARIE

Attenzione: la base imponibile per il calcolo della tassazione da opzione per la cedolare secca è data dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti considerato per intero. Pertanto il reddito imponibile coinciderà con l'intero canone annuo di locazione senza alcuna riduzione forfetaria (nel regime di tassazione ordinario il canone annuo viene abbattuto forfetariamente del 5%, se canone libero, oppure del 33,5% nei contratti a canone concordato).

MODALITÀ DELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

L'opzione può essere esercitata sia per i nuovi contratti di locazione sia per quelli già in essere e può essere inviata telematicamente oppure consegnata (in forma cartacea) presso l'Agenzia delle Entrate.

Opzione inviata telematicamente

I soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l'opzione in sede di registrazione telematica di un nuovo contratto di locazione mediante apposito modello (allegato A) denominato "Modello RLI": denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze ed esercizio dell'opzione per la cedolare secca". Per le istruzioni, nonché per l'obbligo all'utilizzo di tale forma di trasmissione telematica, si rinvia alla modulistica disponibile anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it. L'invio di tale modello deve essere effettuato entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

A) Opzione consegnata in forma cartacea presso l'Agenzia delle Entrate

In alternativa a quanto previsto al precedente punto A) i soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca possono esercitare l'opzione in sede di registrazione di un nuovo contratto di locazione in forma cartacea tradizionale utilizzando sempre il modello RLI (allegato A). Tale modulistica deve essere utilizzata anche per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca relativamente ai contratti di locazione già in essere. Ovviamente tale modello dovrà essere presentato in modalità cartacea presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate. Anche in questo caso la consegna deve essere effettuata entro 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione.

CASI PARTICOLARI PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE ALLA CEDOLARE SECCA

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione l'opzione per il regime della cedolare secca è esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro (e cioè entro 30 giorni dall'inizio della proroga) utilizzando sempre il Modello RLI.

Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (e cioè quelli di durata massima pari a 30 giorni) il locatore può applicare la cedolare secca direttamente in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione volontaria del contratto.

Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive nel termine per il versamento dell'imposta di registro (e cioè 30 giorni dall'inizio della nuova annualità) mediante Modello RLI.

Nel caso di contratti aventi ad oggetto sia immobili abitativi per i quali è possibile esercitare l'opzione alla cedolare secca sia immobili strumentali (per i quali ripetiamo non è possibile esercitare l'opzione) l'imposta

di registro annuale (o quella della prima annualità in caso di nuovi contratti) è calcolata solo sui canoni riferiti agli immobili strumentali. Se il canone è pattuito unitariamente l'imposta di registro è calcolata sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione (se ovviamente si tratta della prima registrazione di un nuovo contratto di locazione).

EFFETTI DELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE ALLA CEDOLARE SECCA E SUA DURATA

Attenzione: 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 a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. Sul punto, eventuali accordi contrari tra le parti sono da ritenersi privi di effetti.

L'opzione per la cedolare non dà diritto al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già versate (ovviamente con riferimento ai contratti già in essere).

L'opzione per la cedolare in caso di nuovo contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione tra i quali quello di cui all'art. 12, D.L. 21/03/1978 n. 59 ai sensi del quale il contribuente è tenuto a comunicare, entro 48 ore, alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità del conduttore.

L'opzione vincola il locatore (e dunque ha durata) per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto in caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima. Tuttavia però il locatore ha anche facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro (e cioè entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità) ed ovviamente comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nelle annualità successive.

Qualora vi siano più locatori, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore perché l'opzione esplica i suoi effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata. I locatori che non hanno esercitato l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. 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 (che ricordiamo è pari ad euro 67,00). Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione (nel caso di iniziale registrazione di un nuovo contratto di locazione).

DECORRENZA PER L'APPLICAZIONE DELL'OPZIONE ALLA CEDOLARE SECCA

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 07 aprile (che ricordiamo è la data di entrata in vigore del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23) ed anche ai contratti risolti volontariamente prima di tale data.

Per i contratti già registrati (annualità successive) alla data del 07/04/2011 è possibile applicare la cedolare secca, per i redditi del 2011, ma non si può richiedere il rimborso delle imposte di registro e di bollo versate.

Per i contratti registrati a partire dal 07/04/2011 l'opzione si esprime (come anzi visto) in sede di registrazione del contratto.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 07/04/2011 ed il 06/06/2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il termine del 06/06/2011.

TERMINE PER IL VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA

Per quanto attiene al versamento dell'imposta è stabilito che questo deve avvenire entro il termine previsto per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (acconti entro il 16 giugno e 30 novembre e saldo entro il 16 giugno dell'anno successivo).

SCELTA E CALCOLI DI CONVENIENZA: ALCUNI PROSPETTI SINTETICI

	REGIME ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
Reddito imponibile	95% del canone annuo per i contratti a canone libero (66,5% del canone annuo per contratti a canone concordato)	Intero importo del canone annuo sia per il canone libero sia per quello concordato
Aliquota Irpef applicabile	Aliquote Irpef progressive per scaglioni di reddito oltre ad addizionali previste dalla Regione e dal Comune del contribuente	21% per i contratti a canone libero; 10% per i contratti a canone concordato;
Imposta di registro	2% del canone annuo per metà a carico del locatore	Non dovuta
Imposta di bollo	€ 16,00 dovuti in sede di registrazione su ogni copia del contratto per ogni 4 facciate di 100 righe	Non dovuta
Incremento graduale del canone ed aggiornamento Istat	È possibile prevedere un incremento annuo del canone nonché l'adeguamento annuale Istat	Non è possibile incrementare né aggiornare il canone per tutta la durata dell'opzione
Beneficio delle detrazioni d'imposta	Eventuali detrazioni per oneri riducono l'Irpef dovuta	Eventuali detrazioni per oneri NON riducono l'imposta dovuta

Come si evince dalla precedente tabella, per scegliere se aderire o meno al nuovo regime, il locatore deve valutare con attenzione tutte le suddette variabili effettuando un vero e proprio calcolo personalizzato.

Da una prima analisi è evidente come la tassazione sostitutiva (cioè l'opzione per la cedolare secca) è più vantaggiosa al crescere del reddito in considerazione dell'allargamento della forbice tra le aliquote Irpef,

maggiorate anche delle addizionali (regionali e comunali) e la misura fissa della cedolare secca (21% oppure 10%).

Nella tabella che segue viene riportato il confronto tra i due regimi nell'ipotesi di un locatore (**ovviamente è solo un possibile esempio**) con un'aliquota Irpef del 23% e con addizionali regionali e comunali ipotizzate all'1,2%

	CONTRATTO A CANONE LIBERO		CONTRATTO A CANONE CONCORDATO	
	Aliquota effettiva sul canone annuo		Aliquota effettiva sul canone annuo	
	Regime ordinario	Cedolare secca	Regime ordinario	Cedolare secca
IRPEF 23%	21,85% (23% dell'95%)	21%	15,30% (23% del 66,5%)	10%
Add.li region. e comun. (1,2%)	1,14% (1,2% dell'95%)		0,80% (1,2% del 66,5%)	
Imposta di registro	1%		1%	
TOTALE	23,99%	21%	17,10%	10%

Come si evince dalla tabella, in ipotesi di contratto a canone libero ed ipotizzando un'aliquota Irpef del 23% la tassazione sostitutiva è comunque migliorativa rispetto a quella ordinaria di circa 3 punti percentuali (21% contro il 23,99%) mentre nell'ipotesi di contratti a canone concordato la forbice di maggior convenienza del regime sostitutivo di cedolare secca rispetto a quello ordinario è addirittura amplificata di oltre sette punti percentuali (10% contro il 17,10%).