



L'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti sulla nuova modalità di tassazione delle locazioni di immobili ad uso abitativo (Cedolare secca)

Qui di seguito note e commenti a cura della Direzione Servizi Tributarî della Confcommercio Imprese per l'Italia di Milano, Monza Brianza e Lodi.

Con riferimento all'argomento in oggetto, si comunica che l'Agenzia delle Entrate ha diramato la circolare n. 26/E datata 1° giugno 2011, recante: "Cedolare secca sugli affitti – articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) – Primi chiarimenti".

Come noto, le modalità di esercizio dell'opzione, i termini, le modalità di versamento della cedolare e i codici tributo da utilizzare sono stati già stabiliti dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 e dalla risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011.

Con il provvedimento in esame l'Agenzia ha fornito importanti chiarimenti su numerosi aspetti della nuova e facoltativa modalità di tassazione quali i destinatari e la scelta del regime, le modalità di pagamento e le sanzioni da attendersi se non si rispettano le regole. Si riporta di seguito la circolare predisposta dalla Confcommercio.

Soggetti che possono optare per la cedolare secca

La facoltà di optare per il regime della cedolare secca, è riservata al locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

Non possono accedere al regime della cedolare secca: le società di persone, le società di capitali, gli enti commerciali e non commerciali; i soggetti che procedono alla locazione di immobili ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni (viene precisato che sono esclusi gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti).

La cedolare è preclusa per la locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale.

Contratti per i quali si può optare per la cedolare secca

La cedolare secca trova applicazione solo con riguardo alle locazioni di immobili abitativi (categoria catastale A, escluso A10, o per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in tale tipologia).

Sono esclusi:

- i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.
- i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

La cedolare è invece possibile per i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

In tal caso, infatti, secondo la circolare, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma.

Un significativo chiarimento riguarda il caso in cui il contratto di locazione abbia unitariamente ad oggetto un immobile abitativo ed un immobile strumentale per il quale non è possibile accedere al regime della cedolare secca.

Il locatore potrà accedere al regime della cedolare secca solo in relazione alla quota di canone relativa alla locazione dell'immobile abitativo.

Nell'ipotesi in cui sia previsto un canone unitario per entrambi gli immobili, la quota di canone riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la *cedolare secca* deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

Ancora una volta viene specificato che si può scegliere la cedolare secca per i contratti con durata inferiore ai 30 giorni che generalmente non richiedono la registrazione se non in caso d'uso.

In tal caso il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito.

L'opzione così esercitata esplica effetti anche ai fini dell'imposta di registro nell'ipotesi in cui la registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto sia successiva alla dichiarazione.

Comunicazione dell'opzione al conduttore

Alcuni dei chiarimenti più attesi riguardano la comunicazione preventiva che il locatore deve effettuare nei confronti del conduttore per accedere al regime di tassazione alternativo.

Nello specifico, il locatore deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, "*ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo*".

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate specifica che è esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. Inoltre 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, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

Viene, inoltre, precisato 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 appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario.

Per l'anno 2011, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011, la rinuncia all'aggiornamento del canone deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata, nel termine stabilito per il versamento del primo acconto dovuto, che può essere il 6 luglio 2011 se l'acconto è dovuto in due rate, oppure il 30 novembre 2011 se l'acconto è dovuto in unica rata, ovvero se non è dovuto acconto, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Non è necessario inviare la comunicazione in questione solo per i contratti in cui è prevista espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Contitolarità di diritti di proprietà e diritti reali di godimento

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile e sulle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

In tali casi, chiarisce la circolare, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

L'opzione per il regime di tassazione della cedolare secca esplica i suoi effetti solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

Invece, i soggetti che non hanno optato per il regime alternativo in commento sono tenuti al pagamento dell'imposta di registro, limitatamente alla frazione del canone loro imputabile in base alle quote complessive di possesso dell'immobile loro spettanti.

Nel caso in cui solo alcuni locatori intendano accedere al regime della cedolare secca, deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Versamenti

Con riferimento al versamento dell'imposta merita di essere sottolineata la possibilità di applicare alla cedolare secca i criteri di compensazione previsti dal D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

La circolare chiarisce tale aspetto partendo dal presupposto che per la cedolare si applicano le medesime regole dell'IRPEF per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi, il contenzioso e, quindi, anche per le compensazioni.

Acconti

La circolare in esame fornisce importanti chiarimenti anche per gli acconti Irpef 2011, in modo tale da evitare una duplicazione d'imposta per chi sceglie la cedolare secca già dal 2011.

Chi sceglie la cedolare deve versare fin da quest'anno l'acconto sui redditi di locazione incassati nel 2011, pari all'85% dell'imposta dovuta per tutto l'anno.

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate sottolinea che il contribuente può evitare duplicazioni d'imposta riducendo l'acconto Irpef da versare nel 730 o in Unico 2011.

L'acconto si ritiene correttamente determinato se l'imponibile su cui si calcola è pari al 99% di ciò che emerge dalla dichiarazione dell'anno precedente, escludendo il canone soggetto a cedolare.

Nessuna sanzione se a consuntivo si registrerà un reddito maggiore o si avrà diritto a sconti fiscali inferiori rispetto all'anno precedente.