

Per effetto dell'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23, contenente disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, il locatore, proprietario o titolare di un diritto reale di godimento di unità immobiliari ad uso abitativo e relative pertinenze, può optare per il nuovo regime di determinazione del reddito, definito "cedolare secca sugli affitti", in alternativa a quello ordinario.

La "cedolare secca" sostituisce:

- l'IRPEF e le relative addizionali applicabili al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

La "cedolare secca" sostituisce inoltre l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione, qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la "cedolare secca";
- venga esercitata l'opzione per la "cedolare secca" per il periodo di durata della proroga.

Affinché il locatore di un'unità immobiliare abitativa possa beneficiare del nuovo regime fiscale opzionale è necessario che:

- sia un soggetto passivo IRPEF;

- la locazione sia effettuata al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Secondo quanto stabilito dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7.4.2011, la facoltà di optare per la "cedolare secca" è limitata ai locatori persone fisiche pertanto le società semplici sono escluse dal novero dei soggetti interessati dal nuovo regime.

La "cedolare secca" può essere applicata, in alternativa al regime impositivo ordinario, in relazione alla locazione di immobili ad uso abitativo e alle sole pertinenze locatate congiuntamente all'abitazione; essa non si applica alle locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni.

La "cedolare secca" è dovuta nella misura:

- del 21%;

- ovvero del 19%, in relazione ai contratti di locazione "concordati" stipulati ai sensi degli artt. 2 co. 3 e 8 della L. 9.12.98 n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni "ad alta tensione abitativa".

L'opzione per la "cedolare secca" riguarda il singolo immobile, purché ad uso abitativo e locato per finalità abitative. Se l'immobile locato è posseduto da più soggetti in regime di comproprietà, la "cedolare secca" può essere applicata anche solo da alcuni dei locatori comproprietari che soddisfino i suddetti requisiti.

L'opzione deve avvenire:

- in sede di registrazione del contratto, oppure entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive alla prima o per la proroga del contratto;

- oppure in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, ovvero per i contratti in corso nel 2011.

In ogni caso, l'opzione è efficace solo ove il locatore comunichi preventivamente al conduttore, con lettera raccomandata, la propria rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo.

Per rendere possibile la registrazione e la contestuale opzione per la "cedolare secca" è stato istituito un nuovo modello di registrazione ("modello SIRIA") ed è stato modificato il tradizionale "modello 69".

Il nuovo modello "SIRIA" può essere:

- utilizzato solo per la registrazione dei nuovi contratti di locazione;

- presentato solo con modalità telematiche, mediante il nuovo software messo a disposizione sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

In tutti i casi in cui non sia possibile usare il nuovo "modello SIRIA", si deve usare il nuovo "modello 69".

L'opzione per la "cedolare secca":

- ha validità per tutta la durata del contratto di locazione (o della proroga); tuttavia, l'opzione può decorrere anche da annualità successive alla prima, con effetto per il residuo periodo di durata del contratto;

- può essere revocata in ciascuna annualità successiva a quella in cui è stata esercitata, purché ciò avvenga entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento; tuttavia, la revoca dell'opzione non impedisce di esercitarla nuovamente nelle annualità successive.

Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della "cedolare secca" è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.

In via transitoria, il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7.4.2011 ha stabilito che:

- per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7.4.2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7.4.2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la "cedolare secca" in sede di dichiarazione dei redditi per il 2011 da presentare nell'anno 2012; in tali ipotesi, non vengono rimborsate le imposte di registro e di bollo già versate e il locatore è tenuto, per il periodo d'imposta 2011, al versamento, se dovuto, dell'acconto della "cedolare secca";

- per i contratti registrati a partire dal 7.4.2011, l'opzione per la "cedolare secca" si esprime in sede di registrazione del contratto;

- per i 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 suddetto termine del 6.6.2011;

- entro lo stesso termine del 6.6.2011 può essere effettuata l'opzione per la "cedolare secca" per i contratti il cui termine di pagamento dell'imposta di registro dovuta sulla proroga scade nel medesimo periodo 7.4.2011 - 6.6.2011;

- in caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7.4.2011 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" si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione; l'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della "cedolare secca" relativa al periodo d'imposta 2011.

La "cedolare secca sugli affitti" è versata con modalità e termini analoghi al versamento dell'IRPEF.

Per i contratti in corso nell'anno 2011 è previsto il versamento di un acconto, pari all'85% dell'imposta dovuta, da effettuare:

- in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui:

> la prima rata, nella misura del 40%, entro il 6.7.2011 ovvero entro il 5.8.2011 con la maggiorazione dello 0,4% a titolo di interesse corrispettivo;

> la seconda rata, nella restante misura del 60%, entro il 30.11.2011;

- in unica soluzione, entro il 30.11.2011, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro.

Viene inoltre stabilito che:

- per i contratti con decorrenza successiva al 31.5.2011, il versamento dell'acconto è effettuato in un'unica rata entro il 30.11.2011;

- per i contratti con decorrenza dall'1.11.2011, il versamento dell'acconto non è dovuto.

Se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera i 51,65 euro, l'acconto non è dovuto e l'imposta verrà versata in sede di saldo.

A partire dal periodo d'imposta 2012, l'acconto della "cedolare secca" è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente e il versamento deve essere effettuato:

- in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui:

> la prima rata, nella misura del 40%, entro il 16 giugno ovvero entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,4% a titolo di interesse corrispettivo;

> la seconda rata, nella restante misura del 60%, entro il 30 novembre;

- in unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro.

Se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera i 51,65 euro, l'acconto non è dovuto e l'imposta verrà versata in sede di saldo.

Per il versamento a saldo della "cedolare secca", compreso quello relativo all'anno 2011, si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'IRPEF.

La "cedolare secca" può essere versata ratealmente, ai sensi dell'art. 20 del DLgs. 241/97, con applicazione dei previsti interessi, in relazione agli importi dovuti a titolo di:

- prima rata di acconto;

- saldo.

Il versamento, in acconto e a saldo, è eseguito mediante il modello F24.

Tale modalità deve essere utilizzata anche per i versamenti in acconto eseguiti nel corso del 2011 dai soggetti che presentano il modello 730/2011.

Il DLgs. 23/2011 prevede un inasprimento delle sanzioni in caso di:

- mancata registrazione del contratto di locazione di immobili abitativi;

- mancata dichiarazione dei redditi derivanti da locazione di immobili ad uso abitativo.

In caso di mancata registrazione nei termini del contratto di locazione di immobili abitativi, oltre

alle ordinarie sanzioni amministrative (dal 120% al 240% dell'imposta non pagata) e civilistiche (nullità del contratto di locazione), il DLgs. 23/2011 prevede ulteriori sanzioni "indirette".

Infatti, il contratto di locazione di immobili abitativi non registrato nei termini:

- avrà durata di 4 anni dal momento della registrazione;

- si rinnoverà con le modalità previste dall'art. 2 della L. 431/98, che prevede un rinnovo tacito di altri 4 anni, salve specifiche ipotesi tassativamente previste dalla norma, con ulteriori limiti al secondo rinnovo;

- comporterà un canone di locazione pari al triplo della rendita catastale, a meno che il canone fissato dalle parti sia inferiore a tale cifra (nel qual caso, opererà il canone pattuito).

Le medesime sanzioni si applicano anche ove:

- nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo del canone inferiore a quello effettivo;

- sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Per effetto dell'art. 3 del DLgs. 23/2011, a decorrere dal 7.4.2011, per i contratti di locazione registrati non è più necessario presentare la comunicazione c.d. "antiterrorismo".

Articolo di Giancarlo Tavella tratto dal TN Marzo-Aprile 2011, n. 2 anno XIII

