

## Cedolare secca: per i contratti già in corso al 07.04.2011 la comunicazione agli inquilini è possibile fino al 01.10.2012

*A cura del dott. Erminio Italo Di Nora*

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 20/2012**, ha chiarito alcuni **particolari concernenti l'esercizio dell'opzione per la tassazione piatta (cedolare secca) in dichiarazione dei redditi**. Viene previsto, in particolare, che **per i contratti già in corso al 07.04.2011 per i quali il locatore può esercitare l'opzione direttamente in dichiarazione dei redditi**, i contribuenti **possono effettuare l'invio della comunicazione obbligatoria agli inquilini entro il prossimo 01.10.2012** e applicare il regime opzionale anche se **non sono stati versati gli acconti** (in tal caso, però, si applicano interessi e sanzioni). Alla luce di tale chiarimento, quindi, è necessario valutare se per il periodo dichiarativo in corso sia più conveniente applicare la tassazione ordinaria oppure esercitare l'opzione per la cedolare secca. Tra gli altri chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate evidenziamo la possibilità di rinunciare alla tassazione piatta tramite una semplice **dichiarazione sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti**. In alternativa, può essere **utilizzato il modello 69 come schema di richiesta di revoca del regime opzionale**. Sono stati chiariti, quindi, alcuni particolari applicativi del regime opzionale che rendono molto più semplice esercitare l'opzione e la sua revoca.

### Premessa

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 20 del 04.06.2012** ha fornito **alcune precisazioni in relazione al regime della cedolare secca**. Come anticipato in premessa, viene previsto, in particolare, che **per i contratti già in corso al 07.04.2011 per i quali il locatore può esercitare l'opzione direttamente in dichiarazione dei redditi**, i contribuenti **possono effettuare l'invio della comunicazione obbligatoria agli inquilini entro il prossimo 01.10.2012**.

Con la citata circolare, inoltre, vengono chiariti alcuni particolari riguardanti:

- è la **revoca dell'opzione**;
- è **trasferimento dell'immobile**;
- è **comproprietà dell'immobile non risultante dal contratto di locazione**;

è applicazione della cedolare agli immobili inclusi in un fondo patrimoniale da parte del coniuge non proprietario.

### Cedolare secca e tassazione ordinaria

Con la cedolare secca (introdotto dal D.Lgs. n. 23/2011) il legislatore ha introdotto un **regime (non obbligatorio) che permette ai contribuenti di sottrarre i redditi derivanti dalla locazione di immobili dalla tassazione progressiva ad aliquote di imposta crescenti.**

In particolare, i due regimi a cui possono essere assoggettati i redditi da locazione abitativa di immobili sono i seguenti:

- è **tassazione ordinaria**: il contribuente può abbattere del 15% (deduzione forfettaria per spese) i redditi percepiti con la locazione di un immobile ed assoggettarli ad IRPEF (quindi per scaglioni crescenti);
- è **cedolare secca**: il contribuente applica un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali, dell'imposta di bollo e di registro sulla registrazione del contratto pari al 21% (per i contratti a canone libero) o al 19% (per i contratti a canone concordato).

#### **ESEMPIO**

Poniamo il caso di un contribuente che intende esercitare l'opzione per la cedolare secca in riferimento ad un immobile. Il contribuente possiede un reddito di 45.000 euro lordi, e l'immobile viene locato per un canone (si intende libero) di 600 euro mensili.

**Optando per l'imposta sostitutiva**, il contribuente può assoggettare tale reddito ad un'imposta sostitutiva pari a  $600 \times 12 \times 21\% = 1.512$  euro.

Nel caso in cui **opti per il regime di tassazione ordinaria**, il reddito imponibile viene abbattuto del 15% ( $600 \times 12 \times 85\% = 6.120$ ) e assoggettato alle ordinarie aliquote IRPEF:

<b>ALIQUOTE IRPEF</b>	
<b>Base imponibile</b>	<b>Aliquota</b>
da 0 a 15.000 euro	23%
da 15.000,01 a 28.000 euro	27%
da 28.000, 01 a 55.000 euro	38%
da 55.000, 01 a 75.000 euro	41%
oltre 75.000 euro	43%

Nel caso in esame, quindi, il contribuente oltre a dover pagare l'imposta di bollo e di registro (non dovuta in caso di applicazione della cedolare secca) deve assoggettare il reddito percepito dalla

locazione ad una aliquota del 38%.

Senza considerare le addizionali regionali e comunali all'IRPEF, quindi, il contribuente dovrà versare  $6.120 \times 38\% = 2325,60$  euro.

**L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto o nella dichiarazione dei redditi:**

- è **opzione in sede di registrazione del contratto:** l'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in **sede di registrazione del contratto** (utilizzando il modello Siria o il modello 69) per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 (per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non era ancora decorso alla data del 7 aprile 2011, l'opzione doveva essere espressa presentando il modello 69);
- è **opzione in sede di dichiarazione:** l'opzione **va espressa nella dichiarazione dei redditi per i contratti in corso nel 2011**, scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era già stato effettuato il relativo pagamento.

#### **OSSERVA**

Secondo quanto riportato dalle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, *"l'opzione viene espressa in dichiarazione anche per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto in data antecedente alla presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto"*.

#### **L'opzione in dichiarazione e i chiarimenti delle Entrate**

In base all'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 **l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.**

Al riguardo l'Agenzia evidenzia che considerato il **particolare regime transitorio** previsto dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 con riguardo ai casi in cui **il locatore può avvalersi della cedolare secca per l'annualità decorrente dal 2011**

direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012<sup>(1)</sup>, la lettera raccomandata con cui il locatore comunica al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo deve ritenersi tempestiva se inviata entro il 1° ottobre 2012, termine di presentazione della dichiarazione dei redditi 2011 (da osservare anche nell'ipotesi in cui il locatore presenti il modello 730/2012).

Rimangono, comunque, **fermi gli altri presupposti di applicazione della cedolare secca e i conseguenti obblighi dichiarativi e di versamento, anche dell'acconto**. Ciò presuppone, in particolare, che per le annualità interessate (che terminano nel 2011 e/o che decorrono dal 2011) **il locatore non abbia applicato l'aggiornamento del canone e abbia versato l'acconto se dovuto**.

**Qualora l'aggiornamento del canone sia stato applicato**, si ricorda che – per quanto già precisato con circolare n. 26/E del 2011 – **sulla base della comunicazione di rinuncia il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni e questi, se già percepiti, devono essere restituiti**.

Per quanto riguarda l'acconto, l'Agenzia ritiene che **l'omesso versamento dell'acconto della cedolare secca per l'anno 2011, alle date previste, non precluda la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva**. Il contribuente interessato può avvalersi a tal fine dell'istituto del ravvedimento c.d. operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, applicabile alla cedolare secca per effetto del rinvio operato dall'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 alle disposizioni in materia di imposte sui redditi per regolarizzare gli omessi versamenti, **effettuando il pagamento delle imposte dovute, unitamente agli interessi e la sanzione nella misura ridotta stabilita dal citato articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997**.

#### **OSSERVA**

Si ricorda che **l'imposta di registro versata non può essere restituita**, stante il disposto dell'art. 3, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011 secondo cui, in caso di opzione *"non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate"*.

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia **tenuto conto del reddito derivante dalla locazione dell'immobile abitativo ai fini del versamento dell'acconto IRPEF 2011**, non è altresì **preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva**, sempreché **ne ricorrano tutte le condizioni previste**, qualora il contribuente presenti istanza per la correzione del codice tributo indicando l'importo versato a titolo di acconto IRPEF da considerare versato a titolo di acconto per la cedolare secca per il 2011. Il maggior

---

<sup>1</sup> Contratti di locazione in corso alla data del 7 aprile 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.

versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come **acconto della cedolare secca nel modello UNICO 2012**.

La medesima soluzione può essere adottata anche nelle ipotesi in cui **l'acconto IRPEF sia stato trattenuto e versato nell'ambito dell'assistenza fiscale**. In questo caso, il maggior versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come **acconto della cedolare secca nel modello 730/2012**. Rimane ferma **l'applicazione delle sanzioni e degli interessi in caso di carente versamento degli acconti**.

### **La revoca dell'opzione**

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento alla **revoca dell'opzione**, nelle more dell'adozione del provvedimento di definizione delle modalità di revoca dell'opzione della cedolare secca precedentemente esercitata, **l'Ufficio può considerare valida:**

è la **revoca effettuata in carta libera**, debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti;

è o quella **effettuata con il modello 69 utilizzato come schema di richiesta della revoca**.

L'Agenzia, inoltre, ricorda che l'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 prevede che l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore.

Pur **non essendo formalmente prevista** alcuna forma di **comunicazione della revoca dell'opzione già esercitata**, è comunque **opportuno che il locatore comunichi la revoca esercitata al conduttore**, responsabile solidale del pagamento dell'imposta di registro.

#### **OSSERVA**

Detta comunicazione, peraltro, corrisponde anche a un interesse del locatore perché a decorrere dall'annualità della revoca **viene meno la rinuncia agli aggiornamenti del canone di locazione**.

### **Gli altri chiarimenti in breve**

Di seguito illustriamo, infine, brevemente alcuni **casi particolari sull'applicazione della cedolare secca chiariti dall'Agenzia delle Entrate**.

#### **I CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE N. 20/E/2012**

<b>Trasferimento di immobile locato</b>	<p>Secondo quanto previsto dalla circolare n. 20/E/2012, l'opzione per la cedolare secca esercitata dal dante causa in ipotesi di trasferimento mortis causa o per atto tra vivi di un immobile locato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>è cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso per quanto riguarda l'imposta sul reddito;</li> <li>è continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo.</li> </ul> <p>Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca mediante presentazione del modello 69 entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro. Rimane fermo che il contribuente subentrante può applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi nei casi in cui è consentito.</p>
<b>Immobile in comproprietà</b>	<p>Secondo la circolare n. 20/E/2012, nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile. Ne consegue che anche il comproprietario non indicato nel contratto di locazione ha la possibilità di optare, in sostituzione dell'IRPEF, per la cedolare secca.</p>
<b>Fondo patrimoniale</b>	<p>Il coniuge non proprietario di un immobile incluso in un fondo patrimoniale può esercitare in ogni caso l'opzione per la cedolare secca.</p>