



Studio Associato di Consulenza Aziendale

Dottori Commercialisti

Dott. Gianpiero Perissinotto

Dott.ssa Monica Lacedelli

Via degli Agricoltori n. 11

32100 Belluno

tel: 0437/932080

fax: 0437/932095

E-mail: info@scacommercialisti.it

Belluno, 20 aprile 2011

Spettabili
Clienti dello
Studio Associato di Consulenza Aziendale

Loro sedi

Oggetto: Cedolare secca per la locazione di immobili abitativi.

Si informano i gentili Clienti di una novità legislativa che ha introdotto nel sistema fiscale la possibilità di scegliere un'imposizione sostitutiva per le persone fisiche che locano immobili ad uso abitativo al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o professionale. L'eventuale convenienza fiscale di tale novità dovrà però essere valutata caso per caso.

PREMESSA

Il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ha introdotto, a decorrere dal 2011, un regime alternativo a quello ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini Irpef delle persone fisiche. Tale disciplina prevede che i proprietari o i titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo, possono optare per l'applicazione di un'imposta, operata nella forma della "cedolare secca", sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sui contratti di locazione (comprese le risoluzioni e le proroghe degli stessi). L'art. 3 del decreto, infatti, introduce la facoltà per i proprietari, o i titolari di diritti reali di godimento, di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo e delle relative pertinenze, locate congiuntamente, di optare per il regime di tassazione sostitutiva del reddito fondiario prodotto con l'applicazione di un'aliquota del 21% per i contratti a canone libero ovvero del 19% per i contratti a canone concordato. In pratica, il decreto prevede la possibilità per il locatore di optare per una tassazione proporzionale, non più progressiva, del reddito prodotto a seguito della locazione di immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze congiuntamente locate.

Come si calcola la cedolare

| Tipologia di contratto | Base imponibile | Aliquota |
|--|--|----------|
| Contratto di locazione a canone "libero" | Il maggiore tra il canone annuo e la rendita catastale rivalutata del 5% | 21% |
| Contratto di locazione a canone "concordato" | Il maggiore tra il canone annuo e la rendita catastale rivalutata del 5% | 19% |

Ulteriore elemento degno di nota è che, fermi restando gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, in caso di opzione per la cedolare, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di

comunicazione, i quali non saranno più necessari, ivi incluso quello ai sensi del quale il contribuente è tenuto a comunicare, entro 48 ore, alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità del conduttore.

In caso di omessa richiesta di registrazione viene applicata la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta.

REQUISITI E MODALITA' D'OPZIONE

Si ritiene, pertanto, che la disciplina in oggetto interessi le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato.

Per espressa previsione normativa, invece, tali disposizioni non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni.

Le modalità di opzione per il regime della cedolare secca sono le seguenti:

- 1) Contratti in corso registrati o prorogati al 7 aprile 2011 con imposta di registro già pagata: opzione in dichiarazione dei redditi;
- 2) Contratti registrati o prorogati dal 7 aprile 2011 con imposta di registro ancora da pagare: opzione con la registrazione del contratto;
- 3) Contratti la cui registrazione scade tra il 7 aprile ed il 6 giugno: opzione entro il 6 giugno in sede di registrazione;
- 4) Contratti risolti: opzione entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione.

L'opzione potrà essere effettuata alternativamente o con il nuovo modello 69 cartaceo o con il software Siria se il contratto ha determinate caratteristiche.

In ogni caso, è stabilito che l'opzione non ha effetto senza la preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale il locatore rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, anche se ciò era previsto dal contratto. Quindi, in caso di opzione, l'aggiornamento del canone, , è sospeso per l'intera durata dell'opzione stessa, e questo senza possibilità di deroghe.

REGIME SANZIONATORIO

Con particolare riferimento al regime sanzionatorio, il decreto prevede alcune disposizioni specifiche. Ai sensi dell'art. 3, co. 5 del D.Lgs. 23/2011, nell'ipotesi in cui nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non sia indicato o sia indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applica il raddoppio delle sanzioni amministrative attualmente vigenti. Pertanto, il regime sanzionatorio può essere così schematizzato:

| Dichiarazione dei redditi - Regime sanzionatorio | |
|--|--|
| Mancata indicazione del canone derivante dalla locazione di abitazioni | Indicazione del canone derivante dalla locazione di abitazioni in misura inferiore |
| Si applica la sanzione amministrativa dal 240 al 480% dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 516 se non sono dovute imposte, si applica la sanzione da euro 516 ad euro 2.066. | Si applica la sanzione amministrativa dal 200 al 400% della maggior imposta. |

Il decreto prevede, inoltre, particolari disposizioni di natura sanzionatoria applicabili nei casi: di omessa registrazione, entro i termini di legge, del contratto di locazione di immobili ad uso abitativo (30 giorni dalla stipula dell'atto) oppure di contratto di locazione registrato con indicazione del canone per un importo inferiore a quello effettivo o ancora di contratto di comodato fittizio registrato.

In tali ipotesi:

a) la durata della locazione viene fissata automaticamente in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; tale disposizione sembra volta ad estendere la durata del contratto di locazione a canone libero, che è di quattro anni, anche ai contratti a canone concordato (durata minima tre anni) e a quelli di natura transitoria e per studenti universitari previsti dall'art. 5, L. 9 dicembre 1998, n. 431;

b) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Lo Studio nel restare a disposizione per chiarimenti o approfondimento, porge cordiali saluti.

Studio Associato di Consulenza Aziendale

