

<b>CEDOLARE SECCA PER I REDDITI IMMOBILIARI DA LOCAZIONE</b> <i>L'Agenzia delle entrate fornisce gli attesi chiarimenti sull'applicazione della cedolare secca, soprattutto per quanto concerne le modalità di calcolo dell'acconto e di effettuazione dell'opzione</i>	
<b>Argomento:</b>	Imposte dirette, registro e bollo relative a locazioni immobiliari
<b>Fonti:</b>	Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 26 del 1° giugno 2011; risoluzione Agenzia entrate n. 59/E del 25 maggio 2011; comunicato stampa del 1° giugno 2011
<b>Data:</b>	9 giugno 2011
<b>Protocollo:</b>	668/PC

*Con la circolare n.26 del 1° giugno u.s., l'Agenzia delle Entrate fornisce i primi chiarimenti, anche attraverso molteplici esempi e tabelle riepilogative, sulle modalità di applicazione della cedolare secca, sui destinatari, sulle modalità di pagamento e sul regime sanzionatorio. Venendo incontro alle esigenze degli operatori e alle sollecitazioni della Confederazione è stata prevista una modalità di calcolo dell'acconto IRPEF che, basandosi sul metodo storico depurato dei redditi fondiari successivamente assoggettati a cedolare secca, evita ai contribuenti di esporsi ai rischi connessi al calcolo con metodo previsionale.*

Con la circolare in oggetto, l'Agenzia fornisce le interpretazioni in merito all'applicazione della cedolare secca, istituita dall'articolo 3, decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 ed attuata con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 (si rinvia all'Informativa n. 30/2011).

La cedolare è un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

#### **1. SOGGETTI INTERESSATI ALL'OPZIONE**

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca può essere esercitata dal **locatore, persona fisica**, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di **unità immobiliari abitative** locate e **relative pertinenze** (locate congiuntamente all'abitazione).

Non possono quindi accedere al regime della cedolare:

- le società di persone;
- le società di capitali;
- gli enti commerciali e non commerciali;
- imprenditori o lavoratori autonomi (anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti).

Nel caso di più locatori, titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile, l'opzione può essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica effetti soltanto nei confronti di questo e relativamente alla propria quota.

## 2. TIPOLOGIE DI IMMOBILI

L'opzione per la cedolare riguarda gli **immobili abitativi (categorie catastali da A1 a A11, esclusa A10; oppure immobili per i quali è stata presentata domanda di accatastamento) locati, per finalità abitative**, da parte di persone fisiche.

Dalla definizione emerge che sono esclusi gli immobili iscritti in una categoria diversa da quella abitativa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi), anche se hanno i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo.

Occorre avere rilievo, inoltre, all'attività esercitata dal locatario e all'utilizzo dell'immobile locato. Di conseguenza, sono **esclusi** dalla cedolare:

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

**Attenzione:** se il conduttore è un ente pubblico o privato non commerciale, il locatore può optare per la cedolare (mancando l'esercizio di impresa, arte o professione). In tal caso è comunque necessario che risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

Restano altresì **esclusi**:

- gli immobili ad uso abitativo di proprietà condominiale, in considerazione del fatto che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio;
- gli immobili sublocati, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi, di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), TUIR;
- gli immobili situati all'estero, in quanto i relativi redditi di locazione rientrano tra i redditi diversi, di cui all'art. 67, comma 1, lett. f), TUIR.

### 2.1 Contratto unitario con più immobili

Nel caso in cui il contratto di locazione riguardi sia un immobile abitativo che strumentale, il locatore può accedere al regime della cedolare unicamente per l'immobile abitativo; qualora il canone sia unitario per entrambi gli immobili, la quota di canone riferibile all'immobile per il quale si intende optare per la cedolare secca, deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

### 2.2 Porzioni di immobile

L'opzione può essere esercitata anche nel caso in cui il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo. In tal caso il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni dell'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo. L'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare per un contratto di locazione relativo ad una porzione di unità immobiliare, vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa.

### 2.3 Pertinenze

Il regime di cedolare può essere applicato anche alle pertinenze locate congiuntamente all'immobile abitativo.

L'Agenzia precisa che l'opzione può altresì essere esercitata se il contratto di locazione delle pertinenze è separato e successivo a quello dell'immobile abitativo, a condizione che:

- le parti contraenti siano le medesime;
- nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo;
- sia evidenziato il vincolo pertinenziale.

Il regime della cedolare può essere applicato anche a più pertinenze, sempreché tutte abbiano un effettivo rapporto di pertinenzialità con l'immobile abitativo locato e ciò sia evidenziato nel contratto di locazione.

### 3. ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'opzione può essere esercitata, in linea generale:

- **in sede di registrazione** del contratto di locazione ed esplica i suoi effetti per tutta la durata del contratto, salvo revoca;
- **in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare deve essere esercitata entro il termine per il versamento dell'imposta di registro** (entro 30 giorni dal momento della proroga), tramite il modello 69;
- **successivamente alla registrazione:** nel caso in cui l'opzione non venga esercitata in sede di registrazione del contratto, o di proroga, è possibile optare per la cedolare secca per le annualità successive entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. Tale modalità di opzione è valida anche nel caso in cui l'imposta di registro sia corrisposta in unica soluzione (le imposte di registro e di bollo rimangono acquisite).

#### 3.1 Contratti non soggetti a registrazione

L'opzione può essere esercitata anche nel caso di contratti non soggetti a registrazione (ad esempio, in quanto di durata non superiore a trenta giorni). In tal caso, la durata deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione intercorsi nell'anno con il medesimo locatario: se la durata è inferiore a 30 giorni, l'obbligo di registrazione è previsto solo in caso d'uso.

L'opzione può essere esercitata:

- in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito;
- in sede di registrazione del contratto, qualora questa avvenga volontariamente da parte del locatore in data antecedente alla dichiarazione dei redditi.

In tali casi, il contribuente è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare, se dovuto.

#### 3.2 Comunicazione dell'opzione al conduttore

L'efficacia dell'opzione per la cedolare secca è subordinata alla comunicazione preventiva, da parte del locatore, della **rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo (anche ISTAT)**. La rinuncia va comunicata previa lettera raccomandata al conduttore e si estende al periodo di durata dell'opzione.

Non è valida la raccomandata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore.

Se **presenti più locatori** (ad esempio, immobile in comproprietà) ***“l'opzione esercitata da uno di essi esplica effetti anche nei confronti degli altri locatori ai fini della rinuncia agli aggiornamenti del canone”***.

In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Poiché la comunicazione è preventiva, il conduttore è posto in condizione di sapere che, per il periodo di durata dell'opzione, non è tenuto al pagamento dell'imposta di registro.

Qualora la rinuncia all'aggiornamento del canone è inserita nel contratto, l'Agenzia precisa che non è necessaria la comunicazione in argomento.

Inoltre, la circolare precisa che:

- se l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto, quindi all'inizio della prima annualità, viene successivamente revocata, resta valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente alla prima annualità;
- nel caso di immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte degli altri comproprietari.

Si rinvia al paragrafo 11, per le modalità e i termini di comunicazione relativamente **all'anno 2011**.

### 3.3 Opzione in sede di registrazione del contratto

I soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l'opzione, in sede di registrazione del contratto, mediante il:

a. **MODELLO SIRIA:** si tratta di un modello facoltativo, semplificato, telematico, utilizzabile esclusivamente se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- numero di locatori e di conduttori non superiore a 3;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto disciplina soltanto il rapporto di locazione e non comprende ulteriori e diverse pattuizioni (ed.: fideiussioni, etc.).

Il modello SIRIA va inviato telematicamente direttamente dal contribuente abilitato al servizio telematico dell'Agenzia ovvero tramite gli incaricati di cui all'art.3, c. 3, DPR 322/98, ovvero tramite gli intermediari abilitati alla trasmissione dei contratti di locazione con il modello 69 (cioè, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentativi, agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori, iscritti all'albo professionale dei geometri, anche in forma associata, etc.).

b. **MODELLO 69:** si tratta del modello ordinario per le registrazioni del contratto, opportunamente integrato con l'opzione per la cedolare secca. Deve essere utilizzato, obbligatoriamente, in tutti i casi in cui non è possibile utilizzare il modello SIRIA.

### 3.4 Opzione in sede di proroga del contratto

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 (cioè, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento), mediante il modello 69.

## 4. CONTITOLARITA'

Come previsto dal punto 5 del provvedimento, l'opzione esplica gli effetti soltanto nei confronti del locatore che l'ha espressa. Di conseguenza, in caso di più locatori, coloro che non hanno esercitato l'opzione sono tenuti solidalmente al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione ad essi imputabile in base alle relative quote di possesso e, comunque, in misura non inferiore all'importo minimo nei casi in cui la norma stabilisca tale limite.

In tali casi, resta comunque dovuta l'imposta di bollo in misura piena con un minimo di euro 67,00.

#### **Esempio:**

Immobile di proprietà dei seguenti soggetti, per le quote di seguito indicate:

soggetto A: 40%

soggetto B: 30%

soggetto C: 30%.

Il canone annuo è di euro 15.000 e soltanto il soggetto C opta per il regime della cedolare.

In tal caso, l'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione deve essere calcolata sulla quota di canone imputabile ai soggetti A e B, sulla base delle rispettive quote di possesso:

$15.000 \times 70\% =$  euro 10.500.

Euro  $10.500 \times 2\% =$  euro 210 (imposta di registro dovuta solidalmente dai soggetti A e B e dal conduttore).

## 5. PLURALITA' DI IMMOBILI

Il regime della cedolare secca può essere applicato anche nell'ipotesi di un unico contratto di locazione di più unità immobiliari, relativamente ad una parte di essi.

In tal caso l'imposta di registro deve essere assolta solo sui corrispettivi relativi agli immobili per i quali non si è optato per il regime della cedolare.

Nel caso in cui il canone di locazione sia unitario, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare, determinato in misura proporzionale alla rendita catastale.

### **Esempio:**

contratto di locazione dei seguenti 3 immobili con un corrispettivo annuale pari a euro 45.000:

- Immobile A: rendita euro 1100
- Immobile B: rendita euro 900
- Immobile C: rendita euro 2.000.

Il locatore opta per il regime della cedolare solo per un immobile (A); l'imposta di registro deve essere quindi corrisposta sul corrispettivo riferito agli altri 2 immobili (B e C), in proporzione alla rendita catastale degli stessi.

In pratica:

$$\text{rendita Immobile B e C} / \text{sommatoria rendite} \times 100 = \text{quota \% da prendere in considerazione per la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro}$$

Quindi:

$(900 + 2.000) / (1100 + 900 + 2.000) \times 100 = 2.900 / 4.000 \times 100 = 72,50\%$  (quota % riferibile agli immobili B e C).

La base imponibile del corrispettivo di locazione imputabile agli immobili per i quali non si è optato per la cedolare è la seguente:

- euro 45.000 x 72,50% = euro 32.625 (base imponibile imposta di registro)
- euro 32.625 x 2% = euro 652,50 (imposta di registro dovuta)

L'imposta di bollo è dovuta nella misura ordinaria.

## 6. TRIBUTI SPECIALI

Per la registrazione dei contratti di locazione non sono dovuti tributi speciali di cui al punto 2) del Titolo II della Tabella annessa al D.L. 533/1954, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione.

**Tali tributi sono dovuti per il rilascio di copie, estratti, certificazioni o attestazioni resi dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente.**

## 7. DURATA DELL'OPZIONE

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare **fino alla scadenza del contratto**: ha validità, quindi, per tutta la durata del contratto o della proroga, o per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

**L'opzione esercitata può comunque essere revocata** in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui la stessa è stata esercitata. La revoca è effettuata entro il termine di pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta, comunque, il versamento dell'imposta di registro dovuta. In caso di revoca, l'opzione può essere successivamente esercitata.

Le modalità di revoca dell'opzione saranno stabilite con successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

## 8. EFFETTI DELLA CEDOLARE SULLA DETERMINAZIONE DEL REDDITO

L'opzione per la cedolare secca comporta che i canoni tassati con il regime dell'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, conseguentemente, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote IRPEF.

L'articolo 3, comma 7, decreto legislativo, prevede che **il nuovo regime di tassazione non influenza l'attribuzione di altri benefici fiscali o l'accesso a prestazioni di natura sociale o assistenziale collegati alla situazione reddituale.**

Il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca deve quindi essere computato nel reddito complessivo del locatore per determinare le condizioni di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni del carico familiare, per determinare l'ISEE e la spettanza dei benefici (fiscali e non).

Analogamente, si tiene conto del reddito assoggettato a cedolare secca anche nelle ipotesi in cui al maggior reddito complessivo sia collegato un maggior beneficio (ad esempio, detrazioni per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro spettanti nel limite massimo del 2% del reddito complessivo).

Infine, l'opzione della cedolare secca non pregiudica la possibilità di beneficiare di altre agevolazioni sui medesimi immobili: ad esempio, il contribuente può comunque applicare (in presenza dei requisiti richiesti dalla legge) le detrazioni d'imposta del 36% e 55%, fermo restando che tali detrazioni potranno essere fatte valere esclusivamente sull'IRPEF e non anche sulla cedolare secca.

### 8.1 La base imponibile

La cedolare secca si applica ai soli redditi derivanti da contratti di locazione per i quali il locatore ha esercitato l'opzione per il nuovo sistema di tassazione, rinunciando anche all'applicazione degli aggiornamenti del canone.

La base imponibile è costituita dal canone di locazione stabilito dalle parti, senza operare alcun abbattimento (cioè, l'abbattimento forfetario del 15% previsto ordinariamente per gli immobili concessi in locazione, né quello del 25% per i fabbricati situati nei comuni di Venezia centro, isole di Giudecca, Murano e Burano; né quello del 30% previsto dall'articolo 8 della legge n. 431/98).

**Tale reddito, al lordo degli abbattimenti, non può comunque essere inferiore al reddito determinato sulla base dell'art. 37, comma 1, del TUIR** (cioè, sulla base delle tariffe d'estimo).

Pertanto, il reddito da assoggettare alla cedolare secca non potrà essere inferiore a quello determinato applicando le regole basate sulle tariffe catastali (cioè, in generale, determinato sulla base della rendita catastale rivalutata del 5%).

I termini da confrontare sono quindi i seguenti:

- canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca, senza alcun abbattimento;
- **rendita catastale riferita al medesimo periodo** determinata secondo le regole ordinarie, cioè con la rivalutazione del 5%.

#### ATTENZIONE

Per l'applicazione della cedolare secca, valgono i **criteri generali di determinazione del reddito fondiario**. Di conseguenza, i canoni di locazione non percepiti devono essere assoggettati a tassazione, salvo che entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi non si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare. Per i canoni di locazione non percepiti assoggettati al regime della cedolare secca, il credito d'imposta da utilizzare nella dichiarazione dei redditi secondo le medesime modalità previste per i canoni non percepiti assoggettati a IRPEF, sarà commisurato all'importo della cedolare secca versata.

Per i **contratti in corso d'anno**, l'annualità contrattuale non coincide con il periodo d'imposta. Di conseguenza, nel medesimo periodo d'imposta possono coesistere annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia annualità per le quali deve essere applicata l'IRPEF e relative addizionali; oppure può verificarsi che nel periodo d'imposta l'immobile è stato locato solo per un periodo ed è utilizzato direttamente dal proprietario, o tenuto a disposizione per il periodo residuo.

In tal caso, nell'ipotesi di opzione per la cedolare, la tassa secca deve essere applicata sui canoni di tali annualità che maturano nel periodo d'imposta; sui canoni maturati nel periodo d'imposta, relativi alle annualità per le quali non è stata espressa opzione o è stata revocata, restano applicabili le ordinarie modalità di tassazione del reddito fondiario.

La circolare fornisce le seguenti esemplificazioni:

**Esempio: Canone superiore alla rendita**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio 2012 al 10 aprile 2012; concesso in locazione dall'11 aprile 2012, con opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

Canone annuo di locazione: euro 12.000;

rendita (rivalutata del 5%): euro 3.000.

**Anno 2012:**

Il reddito del periodo 1/1/2012-10/4/2012 (gg 100) è assoggettato a IRPEF, come segue:  
euro  $[3.000 + (3.000/3)] \times 100/365 =$  euro 1.095,89.

Per calcolare il reddito del periodo 11/4/2012-31/12/2012 (gg. 265) da assoggettare a cedolare secca, occorre considerare il maggiore tra i canoni e la rendita, come segue:

canoni 11/4-31/12= euro  $12.000 \times 265/365 =$  euro 8712,33

rendita 11/4-31/12= euro  $3000 \times 265/365 =$  euro 2178,08.

La base imponibile della cedolare secca è l'importo maggiore, cioè euro 8712,33.

**Anno 2013:**

Per le annualità successive, può verificarsi il mantenimento dell'opzione per la cedolare, oppure la sua revoca.

**a)** Dalla seconda annualità (dall'11 aprile 2013), **si mantiene l'opzione** per la cedolare (che non è quindi revocata).

La tassazione del reddito avviene nel secondo modo:

canoni di locazione dall'1/1/2013 al 10/4/2013 + canoni di locazione dall'11/4/2013 al 31/12/2013= euro 12.000 da assoggettare a cedolare secca.

Non è dovuta imposta di registro.

**b)** Dalla seconda annualità (dall'11 aprile 2013) **si revoca l'opzione** per la cedolare secca:

La tassazione del reddito avviene nel seguente modo:

- canoni di locazione dall'1/1/2013 al 10/4/2013= euro  $12.000 \times 100/365 =$  euro 3.287,67 (soggetti a cedolare);

- canoni di locazione dall'11/4/2013 al 31/12/2013= euro  $[12.000 \times 265/365 - 15\%] =$  euro 7.405,48, da assoggettare a IRPEF e addizionali.

**Esempio: rendita superiore al canone**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio 2012 al 30 novembre 2012; concesso in locazione dal 1° dicembre 2012, con opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

Canone annuo di locazione: euro 10.000;

rendita (rivalutata del 5%): euro 12.000.

**Anno 2012:**

Il reddito del periodo 1/1/2012-30/11/2012 (gg 334) è assoggettato a IRPEF, come segue:  
euro  $[12.000 + (12.000/3)] \times 334/365 =$  euro 14.641,10;

Per calcolare il reddito del periodo 1/12/2012-31/12/2012 (gg. 31) da assoggettare a cedolare secca, occorre considerare il maggiore tra i canoni e la rendita, come segue:

canoni 1/12-31/12= euro  $10.000 \times 31/365 =$  euro 849,32

rendita 1/12-31/12= euro  $12.000 \times 31/365 =$  euro 1.019,18.

La base imponibile della cedolare secca è l'importo maggiore, cioè euro 1.019,18.

## 8.2 Aliquote della cedolare secca

La cedolare secca è applicata nella misura del:

- **21%** per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero, anche di durata limitata (es.: case per vacanze);
- **19%** per le locazioni a canone concordato (compresi i contratti stipulati per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari).

La cedolare sostituisce:

- l'IRPEF e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari a cui si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

## 9. VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA

L'art. 3, comma 4, D.Lgs 23/2011, prevede che la cedolare secca deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'IRPEF e demanda al provvedimento l'individuazione delle modalità di versamento degli acconti, stabilendone tuttavia la misura.

Il versamento, in acconto o a saldo, della cedolare, è eseguito tramite il modello F24.

Tale modalità di versamento è utilizzata, per i versamenti in acconto per il 2011, anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale (mod. 730).

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 26/E/2011, fornisce alcuni chiarimenti sulle modalità di determinazione dell'acconto per il 2011.

### 9.1 Acconti

Il punto 7 del provvedimento prevede che il versamento dell'acconto è dovuto nella misura:

- dell'85% per il 2011;
- del 95% a partire dal 2012.

Sull'acconto si applicano le regole e i principi previsti per le imposte dirette. In particolare:

- l'acconto è ritenuto congruo se di importo almeno pari al 95% (o 85% per il 2011) della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito;
- l'acconto non è dovuto se la base di calcolo non supera euro 51,65;
- la prima rata dell'acconto è rateizzabile, con interessi, secondo le disposizioni previste per le imposte dirette.

L'acconto è unitario: **per verificare se l'acconto è dovuto e, in tal caso, se debba essere versato in due rate o in unica rata, occorre sommare tutti gli importi della cedolare secca dovuta per ogni contratto di locazione per cui sia stata esercitata la relativa opzione nel periodo di riferimento.**

L'acconto non è dovuto se l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo anno di possesso dell'immobile. Tuttavia, qualora il primo anno di applicazione della cedolare sia il 2011, l'acconto è comunque dovuto, come previsto dal punto 7 del Provvedimento.

In caso di revoca dell'opzione, è possibile determinare l'acconto per il periodo d'imposta di uscita dalla cedolare, con il metodo previsionale.

**Anno 2011**

### **ATTENZIONE**

Con DPCM 12/5/2011 i termini di versamento risultanti dalla dichiarazione dei redditi per il 2010 sono stati **differiti al 6 luglio 2011** (al 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40%). In particolare, è anche differito, dal 16 giugno al 6 luglio 2011, il versamento in acconto della cedolare secca (dal 7 luglio al 5 agosto 2011, con la maggiorazione dello 0,40%).

Per i contratti in corso nell'anno 2011, l'acconto della cedolare secca:

- è dovuto nella misura dell'85% dell'imposta dovuta per il 2011;
- può essere determinato esclusivamente con il metodo previsionale;
- l'acconto non è dovuto se l'importo su cui calcolare il relativo acconto non supera euro 51,65: in tal caso la cedolare va versata interamente a saldo.

Per i contratti di locazione **in corso al 31 maggio 2011** e per quelli che **entro tale data risultano scaduti o oggetto di risoluzione volontaria**, valgono in generale le ordinarie regole previste per il versamento dell'acconto IRPEF. Quindi: l'acconto è dovuto:

- ❖ in unica soluzione entro il 30 novembre 2011, se inferiore a euro 257,52;
- ❖ in due rate se uguale o superiore a euro 257,52:
  - la prima rata nella misura del 40% entro il 6 luglio 2011 (o entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0.40%);
  - la seconda nella misura del 60% entro il 30 novembre 2011.

Diversamente:

- per i contratti con **decorrenza compresa tra il 1° giugno 2011 e il 31 ottobre 2011**: l'acconto va versato entro il 30 novembre 2011, in unica rata (se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro 51,65, l'acconto non è dovuto e la cedolare è versata interamente a saldo);
- per i contratti con **decorrenza dal 1° novembre 2011**, l'acconto non è dovuto e la cedolare è versata interamente in sede di saldo.

Nel caso in cui il contratto sia risolto anticipatamente, prima del versamento della seconda rata di acconto, quest'ultima potrà essere rideterminata al fine di commisurare l'acconto dovuto alla percentuale stabilita dalla norma.

Nel caso di **assistenza fiscale** (mod. 730), per il 2011 i contribuenti dovranno provvedere autonomamente al calcolo e al versamento dell'acconto della cedolare secca con il modello F24.

L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 26/E/2011, schematizza le regole per l'acconto 2011, come segue:

<b>ANNO 2011 Contratti di locazione</b>	<b>Acconto ≥ € 257,52</b>	<b>Acconto &lt; € 257,52</b>	<b>Importo su cui calcolare l'acconto ≤ 51,65</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• in corso al 31 maggio 2011</li> <li>• scaduti e risolti entro il 31 maggio 2011</li> </ul>	Versamento in 2 rate: - 6.7.2011 (40%) - 30.11.2011 (60%)	Versamento 1 rata: 30.11.2011 (100%)	NON DOVUTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• che decorrono dal 1° giugno 2011</li> </ul>	Versamento in 1 rata: - 30.11.2011 (100%)	Versamento 1 rata: 30.11.2011 (100%)	NON DOVUTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• che decorrono dal 1° novembre 2011</li> </ul>	NON DOVUTO	NON DOVUTO	NON DOVUTO

Inoltre, l'Agenzia precisa che ai fini della determinazione dell'acconto della cedolare dovuto per il 2011, va considerato se, **anche per l'annualità contrattuale successiva, che decorre dal 2011**, il contribuente **intende esercitare l'opzione per la cedolare secca**. In tal caso, infatti, vanno considerati anche i relativi canoni 2011.

Si ripropongono, per maggiore chiarezza, gli esempi forniti dall'Agenzia:

**Esempio: Opzione per la cedolare secca anche per la seconda annualità contrattuale**

Contratto di durata quadriennale 1.7.2010 - 30.6.2014  
 Seconda annualità contrattuale 1.7.2011 – 30.6.2012  
 Acconto cedolare secca per il 2011 da versare in 2 rate:

**- la prima rata entro il 6.7.2011, così determinata:**

34% (40% x 85%) dei canoni di locazione dall'1.1 al 30.6.2011 (canoni 2011 relativi alla prima annualità contrattuale che scade il 30.6.2011) e dall'1.7 al 31.12.2011 (canoni 2011 relativi alla seconda annualità contrattuale che decorre dall'1.7.2011);

**- la seconda rata entro il 30.11.2011, così determinata:**

51% (60% x 85%) dei canoni di locazione dall'1.1 al 30.6.2011 (canoni 2011 relativi alla prima annualità contrattuale che scade il 30.6.2011) e dall'1.7 al 31.12.2011 (canoni 2011 relativi alla seconda annualità contrattuale che decorre dall'1.7.2011).

**Esempio: Opzione per la cedolare secca solo per la seconda annualità contrattuale**

Contratto di durata quadriennale 1.7.2010 - 30.6.2014

Seconda annualità contrattuale 1.7.2011 – 30.6.2012

Acconto cedolare secca per il 2011 da versare in 2 rate:

**- la prima rata entro il 6.7.2011, così determinata:**

34% (40% x 85%) dei canoni di locazione dall'1.7 al 31.12.2011 (canoni 2011 relativi alla seconda annualità contrattuale che decorre dall'1.7.2011);

**- la seconda rata entro il 30.11.2011, così determinata:**

51% (60% x 85%) dei canoni di locazione dall'1.7 al 31.12.2011 (canoni 2011 relativi alla seconda annualità contrattuale che decorre dall'1.7.2011).

In caso di stipulazione, nel 2011, di **più contratti di locazione** (per lo stesso immobile o per immobili diversi) l'acconto va determinato **sommando la cedolare secca** dovuta facendo riferimento alla **decorrenza di ciascun contratto**.

In tal caso, quindi, può accadere che per il 2011 *“per **alcuni contratti** è dovuto l'acconto della cedolare secca, mentre per **un altro non è dovuto**, ad esempio perché il contratto ha decorrenza successiva al 31 ottobre 2011”*.

Sul punto la Circolare n. 26/E propone il seguente esempio:

Nel 2011 vengono stipulati più contratti di locazione di breve durata per 2 immobili (A e B).

**Immobile A**, contratto dall'1.4 al 30.4.2011; contratto dal 10.8 al 9.9.2011.

**Immobile B**, contratto dall'1.4 al 31.10.2011; contratto dal 20.12.2011 al 6.1.2012.

In merito, l'acconto 2011 per la cedolare va determinato e versato nelle modalità di seguito riportate.

**Acconto (85%) da versare in 2 rate** se l'importo complessivo dell'acconto è  $\geq$  a € 257,52 (40% entro il 6.7.2011 e 60% entro il 30.11.2011) per i contratti:

- dall'1.4 al 30.4.2011 (relativo all'**immobile A**);

- dall'1.4 al 31.10.2011 (relativo all'**immobile B**).

**Acconto (85%) da versare in un'unica rata** entro il 30.11.2011 per il contratto:

- dal 10.8 al 9.9.2011 (relativo all'**immobile A**).

**Nessun acconto da versare per il contratto** (relativo all'**immobile B**):

- dal 20.12.2011 al 6.1.2012.

## 9.2 L'acconto IRPEF per il 2011

La circolare, al fine di evitare duplicazioni d'imposta in relazione ai redditi maturati in relazione allo stesso immobile, fornisce una modalità di calcolo dell'acconto IRPEF semplificata. In particolare, l'acconto per il 2011 *“si ritiene correttamente determinato se pari al 99 per cento dell'IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, **assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo di imposta**”*.

**Esempio:**

Anno 2010: immobile a disposizione dall'1.1 al 31.12.2010

Anno 2011: contratto di locazione 1.1.2011 – 31.12.2014 con opzione per la cedolare secca  
canone annuo € 12.000

rendita rivalutata € 1.200

**Acconto IRPEF 2011:** Il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto può essere ridotto di un importo pari a € 1.600 (ossia dell'intera rendita catastale maggiorata di un terzo assoggettata ad IRPEF nel 2010).

Se nel 2011 il contribuente si avvale della cedolare secca **solo per una parte del periodo d'imposta** (ad esempio, per i mesi da settembre a dicembre 2011) per il calcolo dell'acconto IRPEF 2011 **non si dovrà considerare il reddito fondiario dei relativi immobili nella corrispondente parte del 2010** (nell'esempio nei mesi da settembre a dicembre 2010).

#### **Esempio**

Anno 2010:

immobile a disposizione dall'1.1 al 31.5.2010; locato dall'1.6 al 31.12.2010; canone annuo € 9.000

Anno 2011: contratto di locazione 1.9.2011 – 31.8.2014 **opzione per la cedolare secca dall'1.9.2011**; canone annuo € 12.000; rendita rivalutata € 1.200

#### **Acconto IRPEF 2011**

Per il ricalcolo del reddito 2010 ai fini dell'acconto IRPEF 2011 è possibile operare come segue:

- dall'1.1 al 31.5.2010, considerare la rendita catastale con la maggiorazione di un terzo;
- dall'1.6 al 31.8.2010 considerare il canone di locazione annuo ridotto del 15% relativo a detto periodo (3/12);
- la restante parte dell'anno (1.9.2010 – 31.12.2010) **non concorre al reddito 2010 rideterminato per il calcolo dell'acconto IRPEF 2011** in quanto per tali mesi **nel 2011 si è optato per la "cedolare secca"**.

#### **ATTENZIONE**

**I contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale** possono effettuare un **minor acconto IRPEF** per il 2011 indicando negli appositi righi del mod. 730/2011 i *"minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare"*.

Coloro che hanno già presentato il mod. 730/2011 possono **ridurre l'acconto IRPEF 2011 presentando "tempestivamente" al sostituto d'imposta un'apposita comunicazione** per indicare i minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare.

#### **Anno 2012 e successivi**

Il versamento in acconto della cedolare secca a partire dal periodo d'imposta 2012 è dovuto nella misura del 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente e deve essere effettuato:

- in unica soluzione entro il 30 novembre di ciascun anno, se inferiore a euro 257,52;
- in due rate se l'importo dovuto è pari o superiore a euro 257,52:
  - 40% entro il 16 giugno di ciascun anno (o entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo);
  - 60% entro il 30 novembre di ciascun anno.

#### **10. ESERCIZIO DELL'OPZIONE DURANTE IL 2011**

Il nuovo regime della cedolare trova applicazione, per espressa disposizione legislativa (art. 3, comma 2), a decorrere dall'anno 2011.

Il paragrafo 6 del provvedimento prevede diverse modalità di esercizio dell'opzione per il 2011, a seconda che il contratto, la risoluzione o la proroga siano stati registrati o meno alla data del 7 aprile (data di entrata in vigore del decreto legislativo). Nella circolare in oggetto, l'Agenzia fornisce ulteriori chiarimenti, nonché degli esempi sulle modalità e termini per l'esercizio dell'opzione.

#### **10.1 Registrazione intervenuta prima del 7 aprile 2011: opzione in sede di dichiarazione**

La cedolare può essere applicata a partire dal periodo d'imposta 2011, **ai contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011, anche se scaduti o o ggetto di risoluzione o prorogati prima del 7 aprile 2011.**

L'imposta di registro o di bollo già versate non sono rimborsate.

In tal caso:

- l'opzione per la cedolare secca è espressa **direttamente in sede di dichiarazione dei redditi** da presentare nell'anno 2012;
- l'acconto per il 2011, se dovuto, deve essere versato.

Tale opzione, in sede di dichiarazione, può avere effetti per la sola annualità in scadenza nel

2011, ovvero anche per l'annualità successiva, decorrente dal 2011.

In tal caso, **per l'annualità decorrente dal 2012 e per le successive, il contribuente che intenda avvalersi della cedolare dovrà comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa a detta annualità, esprimere la relativa opzione con il modello 69.**

**Esempio:**

Contratto 1/4/2010-31/3/2014, con la prima annualità in scadenza il 31 marzo 2011 e la seconda decorrente dal 1° aprile 2011.

In sede di dichiarazione per il 2012, il contribuente può:

- optare per la cedolare per entrambe le annualità:
  - > canoni relativi al periodo 1/1/2011-31/3/2011, riferiti alla prima annualità;
  - > canoni relativi al periodo 1/4/2011-31/12/2011, relativi alla seconda annualità;
- optare per la cedolare per una sola delle due annualità sopraindicate.

**ATTENZIONE**

Se l'opzione per la cedolare riguarda entrambe le annualità, dovranno essere assoggettati a cedolare anche i canoni 1/1/2012-31/3/2012, in quanto l'opzione espressa in sede di dichiarazione riguarda l'intera annualità contrattuale.

Per l'annualità decorrente dal 1° aprile 2012 (terza annualità), l'opzione deve essere espressa con il modello 69, entro il termine di pagamento dell'imposta di registro che sarebbe dovuta per tale annualità ed esplica effetti per la residua durata del contratto.

**10.2 Registrazione a partire dal 7 aprile 2011: opzione in sede di registrazione**

Per i contratti di locazione registrati dal 7 aprile 2011 l'opzione per la cedolare secca va esercitata nelle modalità ordinarie, cioè **in sede di registrazione del contratto** con il modello SIRIA o con il modello 69.

L'opzione esercitata in sede di registrazione esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

Deve essere utilizzato il modello 69 nel caso in cui l'opzione è esercitata in sede di:

- **proroga dei contratti per i quali alla data del 7 aprile 2011 non è decorso il termine** per il versamento dell'imposta di registro;
- **risoluzione del contratto per i quali alla data del 7 aprile 2011 non è scaduto il termine** di versamento dell'imposta di registro e per i contratti risolti successivamente a tale data.

**10.3 Termini di registrazione in scadenza entro il 6 giugno 2011: opzione in sede di registrazione**

Come previsto dal punto 6.4 del provvedimento, per esigenze di semplificazione, **per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, la registrazione con l'eventuale esercizio dell'opzione può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.**

Tali termini vanno osservati anche nei casi di **proroghe** e di **risoluzione anticipata** del contratto, il cui termine di versamento dell'imposta di registro scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011.

L'Agenzia, nella circolare n. 26/E/2011, propone il seguente schema riepilogativo sull'esercizio delle opzioni:

<b>Esercizio dell'opzione in sede di dichiarazione</b>			
<b>Contratti già scaduti al 7/4/2011</b>	<b>Contratti in corso al 7/4/2011</b> e già registrati a tale data, per l'annualità che termina nel 2011 e/o per quella successiva	<b>Proroga</b> del contratto intervenuta <b>prima del 7/4/2011</b> per la quale a tale data è stata versata l'imposta di registro	<b>Risoluzione</b> del contratto <b>prima del 7/4/2011</b> per la quale è stata già versata l'imposta di registro <b>o quelle intervenute successivamente</b> a tale data per le quali non sia stata esercitata l'opzione con il modello 69



Opzione esercitata in sede di registrazione o alla scadenza del pagamento dell'imposta di registro		
Contratto	Opzione Modello 69	Opzione Modello SIRIA
Contratti <b>stipulati dal 7.4.2011</b> (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6.6.2011 l'opzione va esercitata entro la stessa data)	SI	SI (*)
Contratti <b>stipulati prima del 7.4.2011</b> i cui termini di registrazione sono in corso a tale data (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7.4 e il 6.6.2011 la registrazione e l'opzione vanno effettuate entro il 6.6.2011)	SI	SI (*)
Contratti <b>stipulati prima del 7.4.2011</b> i cui termini di registrazione siano già scaduti a tale data ma non sono stati registrati (**)	SI	NO
<b>Proroga del contratto</b> intervenuta nel 2011 per la quale al <b>7.4.2011</b> non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7.4. e il 6.6.2011 l'opzione va effettuata entro il 6.6.2011)	SI	NO
<b>Risoluzione del contratto</b> intervenuta nel 2011 per la quale al <b>7.4.2011</b> non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7.4 e il 6.6.2011 l'opzione va effettuata entro il 6.6.2011)	SI	NO
(*) <i>in presenza dei presupposti</i> (**) <i>L'omessa registrazione va regolarizzata con ravvedimento operoso</i>		

## 11. COMUNICAZIONE DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI

L'applicazione del regime di tassazione della cedolare è subordinato alla condizione che il locatore rinunci alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, dandone preventiva comunicazione al conduttore (vedi paragrafo 3.2).

Per l'anno 2011, per i contratti **scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata al 7.4.2011**, la comunicazione del locatore all'inquilino va effettuata con lettera raccomandata **entro il termine di versamento del primo acconto**.

Quindi:

- entro il **6.7.2011**, se l'**acconto è dovuto in 2 rate**;
- entro il **30.11.2011**, se l'**acconto è dovuto in un'unica rata**;
- entro il **termine di presentazione della dichiarazione dei redditi**, se l'**acconto risulta non dovuto**.

Inoltre, il locatore ha l'obbligo di restituzione degli aggiornamenti del canone eventualmente già percepiti.

## 12. CODICI TRIBUTO

Con la risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011 l'Agenzia delle entrate ha istituito i seguenti codici tributo per il versamento della cedolare:

- acconto prima rata: **codice 1840**;
- acconto seconda rata o acconto in unica soluzione: **codice 1841**;
- saldo: **codice 1842** (utilizzabile anche in corrispondenza degli importi a credito).

L'anno di riferimento è l'anno di imposta cui si riferisce il versamento.

Per i codici 1840 e 1842, in caso di versamento rateale, nel campo "rateazione/regione/prov../mese rif." è riportato il numero della rata nel formato NNRR, dove "NN" rappresenta il numero della rata in pagamento e RR indica il numero complessivo delle rate. In caso di pagamento in un'unica soluzione tale campo è valorizzato con 0101.

### **13. SANZIONI**

Nel caso di omessa registrazione del contratto di locazione, è applicata la sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta. Tali sanzioni sono dovute solidalmente dai soggetti obbligati a chiedere la registrazione.

L'Agenzia chiarisce che, nel caso di applicazione della cedolare (sostitutiva dell'imposta di registro), la sanzione amministrativa è commisurata all'imposta di registro dovuta sul contratto. In caso di tardività nella richiesta di registrazione, è applicabile il ravvedimento operoso, di cui all'art.13 decreto legislativo 472/97. L'Agenzia chiarisce che, nel caso di opzione per la cedolare secca, il contribuente che effettua la registrazione tardiva non è tenuto al pagamento dell'imposta di registro (in quanto sostituita dalla cedolare); tuttavia il contribuente è comunque tenuto al versamento delle sanzioni.

E' previsto un inasprimento delle sanzioni nel caso in cui il canone non sia indicato nella dichiarazione dei redditi: la sanzione è applicabile nella misura (raddoppiata) dal 240 al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di 516 euro.

Nel caso in cui il canone sia dichiarato in misura inferiore, la sanzione si applica nella misura dal 200 al 400 per cento.

Nel caso di accertamento con adesione o di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo le sanzioni amministrative si applicano senza riduzioni.

Infine, l'articolo 3, comma 8, decreto legislativo 23/2011, prevede la disciplina sanzionatoria per i contratti di locazione ad uso abitativo non registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione. In tal caso, il legislatore stabilisce la disciplina del contratto nei rapporti tra il locatore e il locatario, come segue:

- la durata del contratto viene stabilita in 4 anni dalla data di registrazione (volontaria o d'ufficio);
- il contratto è rinnovabile automaticamente alla scadenza per un ulteriore periodo di 4 anni (salvo alcune eccezioni);
- a decorrere dalla registrazione il canone è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, che trova applicazione dall'anno successivo in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT.

La registrazione del contratto di locazione può essere verificata mediante l'accesso al Cassetto fiscale dei Servizi Telematici dell'Agenzia.

Le disposizioni previste dal citato comma 8, sono altresì applicabili nei casi di comodato fittizio e di contratto di locazione registrato per un importo inferiore a quello effettivo.