

DOSSIER

LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

modalità operative - chi è dentro chi è fuori - vantaggi e svantaggi - è sempre conveniente?

DOSSIER CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Sommario

DOSSIER CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI	1
Introduzione	2
La cedolare secca sugli affitti e le modalità operative per l'esercizio dell'opzione	3
Soggetti interessati	3
Aliquote.....	3
Applicazione.....	3
Modalità operative per l'esercizio dell'opzione.....	4
Come effettuare l'opzione	4
Durata dell'opzione	5
Cedolare secca: chi è dentro e chi è fuori	6
Requisiti	6
Il conduttore.....	6
Il Locatore.....	6
Enti non commerciali.....	7
Esercenti attività d'impresa,arte o professione	7
Modalità di versamento della cedolare secca e valutazione dei pro e contro.	8
Modalità di versamento per il 2011	8
Modalità di versamento a partire dal 2012.....	8
Vantaggi e svantaggi della cedolare secca e Convenienza economica	10
Pro.....	10
Contro	10
Cedolare secca sugli affitti: è sempre conveniente?	11
Reazioni contrastanti	11
Giudizio negativo	11
Evitare le semplificazioni – come effettuare una valutazione seria	11

La cedolare secca sugli affitti e le modalità operative per l'esercizio dell'opzione

L'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14.03.2011 istituisce un'imposta sostitutiva di quelle che sono attualmente dovute sulle locazioni. In particolare, la cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:

- IRPEF e le relative addizionali;
- imposta di registro;
- imposta di bollo;
- imposta di registro sulla risoluzione e proroga del contratto di locazione;
- imposta di bollo sulla risoluzione e proroga del contratto.

L'applicazione della cedolare secca è un regime facoltativo su opzione del contribuente e si applica in alternativa al regime di tassazione ordinario.

Soggetti interessati

Il soggetto che può esercitare l'opzione per l'applicazione della cedolare secca è il locatore, persona fisica (privato che non agisce nell'esercizio di impresa o professione), proprietario o titolare di diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione) di unità immobiliari abitative locate.

Aliquote

La cedolare secca si applica con un'aliquota del:

- 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi a immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dall'articolo 1, D.L. 30.12.1988 n. 551.
- 21% per gli altri contratti di locazione a uso abitativo, quelli conclusi a prezzi di mercato, quelli per studenti e quelli a canone concordato in Comuni non ad alta tensione abitativa, nonché quelli non regolati dalla L. 9.12.1998, n 431.

Applicazione

La base imponibile dell'imposta sostitutiva è il 100% dell'intero canone e non l'85% come avviene ai fini Irpef e si applica con effetto retroattivo per l'intero anno 2011 sull'intero reddito del periodo.

Con il provvedimento n. 55394 del 7 aprile 2011, l'Agenzia delle Entrate ha indicato le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare secca e le modalità operative di versamento dell'imposta.

Il provvedimento chiarisce che per i nuovi contratti di locazione, l'opzione per la cedolare secca può essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione.

In applicazione all'articolo 3 comma 2 dello Statuto del contribuente di cui alla legge 212 del 2000, al fine di dare più tempo agli interessati di conoscere la nuova normativa, l'Agenzia delle

Entrate con un comunicato stampa ha fissato al 6 giugno 2011 il termine per la registrazione dei contratti i cui termini di registrazione scadono dal 7 aprile 2011 e scegliere se avvalersi della cedolare secca.

Modalità operative per l'esercizio dell'opzione

L'opzione per la cedolare secca può essere fatta utilizzando il modello SIRIA "modello di denuncia per la registrazione telematica del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca".

Il modello SIRIA è un modello di registrazione semplificato che risulta utilizzabile solo se il contratto di locazione disciplina il rapporto di locazione (non comprendendo ulteriori pattuizioni) e presenta le seguenti specifiche caratteristiche:

- numero di locatori non superiore a 3;
- numero di conduttori non superiore a 3;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- una sola unità abitativa e numero di pertinenze non superiore a 3;
- immobili censiti con attribuzione di rendita.

Il modello SIRIA è reperibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Il modello SIRIA deve essere presentato esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate direttamente dai contribuenti abilitati ai servizi telematici o tramite i soggetti incaricati di cui all'articolo 3, comma 3 del DPR 332 del 22 luglio 1998.

Per la registrazione degli atti, esclusi quelli degli organi giurisdizionali, e per la comunicazione degli adempimenti successivi dei contratti di locazione, è stato approvato il nuovo modello 69 disponibile nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il nuovo modello 69 deve essere presentato in modalità cartacea, in duplice copia, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Come effettuare l'opzione

L'esercizio dell'opzione può effettuarsi a seconda dei casi in diversi modi:

1. Contratti da registrare: tutti i contratti stipulati dall'8 marzo 2011 il cui termine di registrazione scada dal 7 aprile in poi possono essere opzionati in sede di registrazione del contratto stesso utilizzando i modelli approvati dall'Agenzia delle Entrate.
2. Contratti da prorogare: l'opzione può anche essere esercitata in sede di proroga del contratto di locazione, presentando entro il termine per il versamento dell'imposta di registro dovuta sulla proroga (30 giorni) il nuovo modello 69.
3. Contratti in corso: per i contratti di locazione in corso nel 2011 o quelli già registrati alla data del 7 aprile 2011, il locatore può esercitare l'opzione in sede di dichiarazione dei

redditi del 2011 (da presentare nel 2012). Il locatore in nessun caso può ottenere il rimborso dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo già versate.

4. Contratti non soggetti a registrazione: per i contratti non soggetti a registrazione il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito o altrimenti può esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Durata dell'opzione

L'esercizio dell'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga. Nel caso in cui l'esercizio dell'opzione è esercitato nelle annualità successive alla prima, il vincolo permane per il residuo periodo di durata del contratto. E' prevista la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

Cedolare secca: chi è dentro e chi è fuori

A cura di Massimo D'Amico – Centro Studi CGN – Ragioniere Commercialista in Pordenone

Facciamo un po' di chiarezza sui requisiti per esercitare l'opzione della cedolare secca sugli affitti e andiamo a discernere tra chi può fruirne e chi è escluso.

Requisiti

Il requisito indispensabile per aderire alla cedolare secca sugli affitti è la sussistenza di contratto di locazione di immobile a uso abitativo. Si definiscono immobili abitativi quelli accatastati nelle categorie

- A/1 (abitazioni di tipo signorile);
- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare);
- A/6 (abitazioni di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/8 (abitazioni in ville);
- A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- A/11 (abitazioni tipiche dei luoghi).

Sono quindi esclusi gli immobili accatastati come A/10, ossia gli studi privati e gli uffici.

Garage, box, cantine sono sicuramente nell'ambito della cedolare se fanno parte del contratto insieme all'immobile "principale" a uso abitativo, è di dubbia interpretazione l'eventualità di integrazione del contratto.

Se il contratto di locazione ha carattere "misto" ovvero riguarda più unità immobiliari, di cui alcune a uso abitativo, per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca e altre per le quali non viene esercitata l'opzione, l'imposta di registro sarà calcolata sui soli canoni riferiti alla seconda categoria di immobili, quelli su cui NON è stata esercitata l'opzione "cedolare secca". In alternativa l'imposta di registro può essere calcolata invece sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, nel caso in cui il canone sia stato pattuito in maniera unitaria.

Il conduttore

Nessun vincolo è previsto dalla normativa sulla cedolare secca a carico del conduttore (inquilino/locatario) che prende in affitto l'abitazione. In attesa di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, si desume che il conduttore, oltre a una persona fisica, possa essere anche un'impresa o una società, a condizione che si rispetti il requisito citato nel primo paragrafo ovvero che la casa venga utilizzata effettivamente a fini abitativi.

Il Locatore

Il soggetto che può esercitare l'opzione per l'applicazione della cedolare secca è il locatore, cioè una persona fisica (privato che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione), proprietario

o titolare di un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione) di unità immobiliari abitative su cui si applichi o sia applicato un contratto di locazione. La cedolare secca è quindi un'imposta sostitutiva di IRPEF, imposta di bollo e di registro.

Enti non commerciali

Nella normativa sulla cedolare secca non si legge un'espressa esclusione dell'applicabilità in caso di locazioni effettuate da enti non commerciali, anche se gli stessi, non essendo soggetti IRPEF, bensì IRES non rientrano nella sfera di applicazione della cedolare perché questa è definita come imposta "sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali".

Esercenti attività d'impresa, arte o professione

Sono invece espressamente esclusi dalla cedolare secca gli esercenti attività d'impresa, arte o professione. Quindi anche i soggetti IRPEF qualora si ricada nell'ambito dell'esercizio di queste attività sono esclusi dalla possibilità di esercitare l'opzione, perché, ricordiamolo, la cedolare si può applicare solo in caso di "locatore persona fisica".

Riepilogando: l'opzione sulla cedolare secca è esercitabile solo da locatori rappresentati da persone fisiche che non siano nell'esercizio di impresa, arte o professione, in caso di contratto di locazione di immobili a uso abitativo.

Modalità di versamento della cedolare secca e valutazione dei pro e contro

A cura di Antonino Salvaggio – Centro Studi CGN – Dottore Commercialista in Palermo

In questo articolo esaminiamo le modalità ed i termini di versamento della cedolare secca per l'anno 2011 e per gli anni a partire dal 2012.

Passiamo inoltre in rassegna i pro e contro per una decisione ponderata sulla convenienza della cedolare secca rispetto all'imposta marginale.

Modalità di versamento per il 2011

Per i contratti in corso nel 2011 la misura dell'acconto da versare è l'85% della cedolare dovuta per l'anno 2011.

Il versamento dell'acconto per i contratti in corso nel 2011 deve essere effettuato con le seguenti modalità:

- in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011 se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
- in due rate se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro (la prima rata, nella misura del 40% va versata entro il 16 giugno 2011 o in alternativa entro il 18 luglio 2011 applicando la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse; la seconda rata, nella misura del 60% va versata entro il 30 novembre 2011).

Il versamento dell'acconto per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per i contratti scaduti o oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, deve essere effettuato in due rate.

Per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento dell'acconto deve essere effettuato in un'unica rata entro il 30 novembre 2011.

Il versamento dell'acconto non è dovuto invece per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011.

Occorre tener conto che per gli importi fino a 51,65 euro l'acconto non è dovuto e l'imposta si verserà a saldo. Il versamento della prima rata dell'acconto può essere effettuato anche ratealmente calcolando gli interessi secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'IRPEF.

Modalità di versamento a partire dal 2012

Il versamento dell'acconto per il 2012 è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente, versato con la seguente modalità:

- in un'unica soluzione entro il 30 novembre di ciascun anno se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro (la prima, nella misura del 40% va versata entro il 16 giugno di ogni anno o in alternativa entro il 16 luglio di ogni anno applicando la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse; la seconda rata, nella misura del 60% va versata entro il 30 novembre).

Il versamento della cedolare secca (sia in acconto che a saldo) va sempre effettuato con il modello F24, anche per quei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta, ad un CAF o ad un professionista abilitato.

Vantaggi e svantaggi della cedolare secca e Convenienza economica

Analizziamo in maniera sintetica i pro e i contro dell'applicazione della cedolare secca.

Pro

- il vantaggio principale sta nell'applicazione di un'aliquota fissa (21% per i contratti a canone di mercato e 19% per i contratti a canone concordato), una volta che sia verificato che sia inferiore rispetto all'aliquota marginale;
- chi paga la cedolare secca non dovrà più versare l'imposta di registro, l'imposta di bollo, le addizionali comunali e regionali;
- l'inquilino godrà della sospensione per un periodo corrisponde alla durata dell'opzione, della possibilità da parte del conduttore di aggiornare il canone a qualsiasi titolo, ancorché prevista dal contratto, inclusa la variazione Istat.

Contro

- il proprietario che adotta l'applicazione della cedolare secca rinuncia all'adeguamento dell'Istat sui canoni di locazione;
- non è conveniente per quei contribuenti che adottano il regime di canone di locazione concordato dato che questi pagano l'imposta solo sul 60% del canone e non sul 100% come avviene per la cedolare secca.

La scelta del regime sostitutivo va fatta solo dopo aver verificato la situazione personalizzata del soggetto/contribuente ed averne valutato la convenienza economica.

Il regime sostitutivo è vantaggioso per chi ha un reddito imponibile medio o alto. Nei contratti a canone libero il vantaggio scatta oltre i 15.000 euro di reddito, mentre per i contratti a canone concordato la convenienza scatta oltre i 28.000 euro di reddito, dato che a tale livello scattano le aliquote marginali Irpef del 27% e del 38%.

La scelta della cedolare secca va fatta però tenendo conto anche dell'impatto che hanno le detrazioni sul reddito del contribuente. Per esempio un lavoratore dipendente che abbia detrazioni 36% e 55% potrebbe trovarsi nella condizione di non avere vantaggio di tutto il credito d'imposta scaturito e quindi l'applicazione della cedolare potrebbe non risultare conveniente.

In conclusione, abbiamo verificato che la cedolare secca sugli affitti conviene a chi ha un reddito complessivo nell'anno superiore a 15.000 euro per i contratti liberi o 28.000 euro in presenza di contratti a canone concordato.

La scelta andrà attentamente valutata anche tenendo conto della situazione specifica del contribuente, poiché la presenza di deduzioni o detrazioni Irpef potrebbero far variare la previsione.

Cedolare secca sugli affitti: è sempre conveniente?

A cura di Giovanni Fanni – Centro Studi CGN – Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Cagliari

La cedolare secca sugli affitti, ossia l'imposta sostitutiva che il locatore può scegliere di pagare in sostituzione di IRPEF e relative addizionali, imposta di registro e di bollo, sui canoni di locazione percepiti, è sempre conveniente oppure in qualche caso non lo è per nulla?

Reazioni contrastanti

Ci si pone questa domanda perché effettivamente nell'ultimo periodo la nuova misura ha provocato reazioni totalmente contrastanti tra di loro. Per il presidente del CNDCEC la cedolare secca sugli affitti "comporta l'ennesima deroga al principio di progressività che caratterizza l'ordinaria tassazione dei redditi e una volta di più questa deroga va a riguardare redditi di derivazione patrimoniale". Inoltre, continua Claudio Siciliotti, "premesse che queste norme relative alla cedolare sugli affitti agevolano sopra soglie reddituali di un certo tipo, non si capisce perché si debba agevolare chi guadagna 50.000 euro affittando immobili e lasciare in balia della progressività Irpef chi guadagna gli stessi 50.000 euro lavorando. Il rischio concreto è dare l'ennesimo segnale che questo è un Paese dove non conviene lavorare, ma conviene possedere".

Giudizio negativo

Un giudizio negativo è stato espresso anche dai sindacati, mentre Confedilizia dichiara che la cedolare secca sugli affitti è "una svolta storica e un precedente di tassa piatta che auspichiamo venga presto esteso all'intero settore locativo e, progressivamente, al sistema tributario in sé. Dovunque la *flat tax* è stata applicata, ha infatti assicurato maggiori risorse al Fisco".

Evitare le semplificazioni – come effettuare una valutazione seria

Per valutare la convenienza della nuova imposta sostitutiva sugli affitti è opportuno evitare di cadere in banali semplificazioni interpretative: ritenere genericamente che, poiché l'aliquota Irpef più bassa è pari al 23% e l'imposta di registro sul canone annuo è del 2%, sia dunque più conveniente l'aliquota al 21% della cedolare secca, è un'analisi tanto sommaria quanto errata. Infatti l'Irpef colpisce il reddito fondiario rappresentato solo dall'85% del canone annuo per le locazioni libere e dal 59,5% dello stesso per le locazioni concordate, mentre l'imposta sostitutiva colpisce l'intero canone annuo percepito dal locatore. Inoltre, per la precisione, ci sarebbe da considerare il fatto che l'imposta di registro del 2% sul canone annuo è per metà a carico del locatore e per l'altra metà a carico del locatario.

Per fare un confronto credibile tra le due opzioni possibili di tassazione è necessario calcolare l'Irpef e le relative addizionali sul reddito complessivo, con esclusione del reddito di fabbricati derivante dalla locazione; successivamente, eseguire nuovamente il calcolo ipotizzando di dichiarare anche tale reddito. La differenza va incrementata dell'1% del canone annuo a titolo di imposta di registro e confrontata con l'imposta sostitutiva legata all'applicazione della cedolare secca (21% del canone annuo previsto in contratto o 19% per i contratti di locazione a canone concordato).

Nell'ipotesi che non siano presenti diritti a detrazione d'imposta e/o crediti d'imposta e trascurando gli effetti secondari dell'imposta di bollo, si può affermare che il contribuente che consegue un reddito complessivo (al lordo di quello derivante dalla locazione) inferiore a 15.000 euro, dunque

nella fascia di aliquota Irpef al 23%, non ha convenienza ad esercitare l'opzione della cedolare secca. Infatti, senza la cedolare secca, l'Irpef graverebbe per il 19,55% ($0,85 \times 0,23$) del canone annuo di locazione e per il 13,69% ($59,5 \times 0,23$) nel caso di canoni concordati. Aggiungendo un prelievo per addizionale regionale e comunale ipotizzato all'1,5% e considerando l'1% di imposta di registro a carico del locatore, si arriva ad un prelievo complessivo di 22,05% contro il 21% della cedolare secca, mentre nel caso di canone concordato si arriva al 16,19% contro il 19% della cedolare secca.

Se invece il reddito complessivo risultasse compreso tra 15.000 e 28.000, con aliquota Irpef al 27%, a parità di condizioni il prelievo Irpef in regime ordinario sarebbe pari al 25,45% del canone annuo, contro il 21% della cedolare secca. Nel caso di canone concordato, invece, la scelta potrebbe essere quasi indifferente: 18,57% in regime ordinario contro il 19% con la cedolare secca.

Il risparmio è evidente nella fascia di reddito tra 28.000 e 55.000 euro (aliquota Irpef al 38%). Nel regime ordinario il prelievo fiscale è del 34,8% del canone annuo, con un risparmio del 13,8% se si esercita l'opzione per la cedolare secca in regime di canone libero e del 6,11% per i contratti a canone concordato.

In definitiva, si può affermare che conviene man mano che la soglia reddituale del contribuente cresce e non conviene affatto per coloro che dichiarano redditi complessivi inferiori a 15.000 euro.

