

**Ai gentili Clienti  
Loro sedi**

## **Oggetto: CEDOLARE SECCA È TEMPO DI DECIDERE**

### **PREMESSA**

Come noto è stata introdotta a partire dal 2011 la "**cedolare secca sugli affitti**". Si tratta di una nuova tassazione sui redditi derivanti dai contratti di locazione e precisamente di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni. E' un **regime facoltativo** e si applica in alternativa a quello ordinario a discrezionale scelta del locatore.

La cedolare secca, praticamente, sostituisce:

- î l'Irpef (imposta sul reddito delle persone fisiche) e le relative addizionali;
- î l'imposta di registro;
- î l'imposta di bollo;
- î l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione;
- î l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto.

Detta tassazione potrà essere scelta dalle **persone fisiche** proprietarie, o titolari di un diritto reale di godimento, che locano **immobili ad uso abitativo**, ed eventualmente anche le pertinenze, se affittate congiuntamente all'abitazione, restando esclusi i lavoratori autonomi e le imprese.

L'esercizio dell'opzione conviene a coloro che hanno redditi elevati.

La convenienza oltre a dover essere misurata sul proprio reddito, è molto più probabile per coloro che affittano a canone libero (con un reddito superiore a 15 mila euro) e, invece, meno scontata per coloro che affittano a canone concordato. In tal senso, per i locatori a canone concordato il vantaggio scatta solo in presenza di redditi lordi annui oltre i 28 mila euro.

### **COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE**

**Il locatore** che decide di avvalersi del nuovo regime, ai fini dell'efficacia dell'opzione, deve, prima dell'esercizio di questa, **darne comunicazione al conduttore.**

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, **inclusa la variazione accertata dall'Istat** dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. Qualsiasi altro accordo contrario tra le parti deve ritenersi privo di effetti. **Non è, altresì, previsto il rimborso delle imposte già pagate.**

## COME SI CALCOLA LA CEDOLARE SECCA

L'importo della nuova imposta "cedolare secca" che verrà calcolato sui redditi relativi al canone di locazione annuo pattuito tra le parti si applicherà con **aliquote differenziate** e precisamente:

- ↑ del **21%** per i **contratti a canone libero di mercato**;
- ↑ del **19%** per i **contratti di locazione a canone concordato**.

Corre l'obbligo precisare che **la base imponibile sulla quale si calcola la cedolare secca è il 100% del reddito da locazione**, che non può mai essere inferiore alla rendita catastale, mentre in caso di tassazione ordinaria l'Irpef e relative addizionali sono calcolate sull'85% di detto reddito.

## COME SI VERSA

La nuova **tassa della "cedolare secca"**, quanto all'**acconto** e al **saldo**, deve essere **versata** entro il **termine stabilito per il versamento dell'Irpef**.

L'**acconto**, pertanto, deve essere versato:

- ↑ nella misura dell'**85% per il 2011**;
- ↑ nella misura del **95% a partire dal 2012**, che potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Il **versamento dell'acconto** dovrà essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef.

**L'acconto non è dovuto** se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento

## COME ESERCITARE L'OPZIONE

Il locatore che intenda avvalersi del nuovo regime della "cedolare secca" potrà esercitare l'opzione – liberamente per ogni unità immobiliare locata ad uso abitativo e pertinenze - **in sede di registrazione del contratto, rimanendo** conseguentemente vincolato all'applicazione del suddetto regime fiscale per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione venga esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

**Se il contratto di locazione è già registrato:** l'opzione può essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive alla prima;

**Se per il contratto di locazione non vi è obbligo di registrazione:** l'opzione per la cedolare secca può essere validamente esercitata dal locatore nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale l'opzione esercita la sua validità.

## LE DISPOSIZIONI PER IL 2011

La “cedolare secca” si applica, per il periodo di imposta 2011, ai contratti in corso nell’anno 2011, anche se scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

### Il Calendario dell’opzione alla cedolare

Scadenza	Quando optare	Varie ed eventuali
Contratti scaduti o risolti già registrati. Contratti prorogati e con imposta di registro già pagata	<b>Con la dichiarazione del 2012</b> (relativa ai redditi del 2011)	Nessun rimborso per le imposte di registro e di bollo già versate. Il locatore deve versare l'acconto, se dovuto
Contratti registrati a partire dal 7 aprile o prorogati e con versamento dell'imposta di registro non scaduta	<b>Con la registrazione del contratto</b>	Per i contratti prorogati l'opzione va fatta con il modello 69
Contratti per cui la registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno	<b>Entro il 6 giugno</b>	
Contratti risolti a partire dal 7 aprile o per i quali non è ancora scaduti il termine di pagamento	<b>Entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione</b>	

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

**Studio Sembenotti**