



## STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

Dr. Ida Zaccardi • Dr. Dario Statera • Dr. Carlo Costantini • Dr. Sergio Coria  
Dr. Fabio Larussa • Rag. Eugenio Moretti • Dr. Francesco Basile

Roma, 9/5/2011

### **BOLLETTINO INFORMATIVO n.5/2011**

Nell'ambito della riforma fiscale che dovrà essere attuata gradualmente nei prossimi anni in applicazione del cosiddetto "federalismo fiscale", l'articolo 3 del D. Lgs. 14/3/2011 n. 23 ha introdotto – già a partire dall'anno 2011 – la cedolare secca sulle locazioni.

Con provvedimento del 7/4/2011 il direttore dell'Agenzia delle Entrate ha emanato le prime istruzioni applicative riguardanti la nuova imposta, per cui cogliamo l'occasione per riepilogare il funzionamento della stessa.

#### **Soggetti**

La cedolare può essere utilizzata soltanto dalle **persone fisiche non nell'esercizio di impresa né di arti e professioni** che concedono in locazione unità abitative di cui possiedono il diritto di proprietà o un altro diritto reale (ad esempio usufrutto). La scelta, a pena di nullità, deve essere comunicata al conduttore tramite lettera raccomandata, con la quale il locatore deve rinunciare espressamente a qualunque aggiornamento del canone, compresi quelli calcolati in base all'andamento dell'indice ISTAT. In caso di comproprietà ciascun proprietario può decidere liberamente se optare per la cedolare secca oppure no, limitatamente alla quota di sua pertinenza.

#### **Immobili**

La cedolare può riguardare soltanto **unità immobiliari abitative** (accatastate quindi nel gruppo catastale A, con l'esclusione della categoria A/10) e **locate per uso abitativo**: non si può usufruire della cedolare secca, dunque, né in caso di abitazioni (ad esempio A/2) locate a uso ufficio, né in caso di ufficio (A/10) locato a uso abitativo. Viceversa, la cedolare si può applicare alle pertinenze dell'abitazione locate congiuntamente alla stessa (box, posti auto, soffitte e cantine accatastate nelle categorie C/2 o C/6, a prescindere dal loro numero).

#### **Aliquote**

Associazione Professionale costituita in data 11 Giugno 1986  
Cod.fisc. 07529530581 • part. IVA 01798431001

La nuova imposta ha un'unica aliquota, che si differenzia a seconda del tipo di contratto di locazione interessato: infatti l'aliquota è pari al 21% sui contratti a canone di mercato e al 19% su quelli a canone concordato ai sensi della legge 431/1998 e si applica in ogni caso sull'intero importo del canone, senza abbattimenti (che invece, nel regime ordinario, sono pari al 15% per i contratti a canone di mercato e al 40,5% per quelli a canone concordato). La cedolare secca sostituisce l'Irpef, l'addizionale regionale e l'addizionale comunale; inoltre non sono dovute l'imposta di registro e il bollo sul contratto di locazione né sulle risoluzioni e proroghe dello stesso.

### **Opzione**

La cedolare secca deve essere scelta espressamente dai soggetti interessati, altrimenti si applica la tassazione ordinaria. A regime l'opzione dovrà essere esercitata all'atto della registrazione del contratto; nella fase transitoria, invece, si possono verificare diverse ipotesi che esaminiamo qui di seguito:

contratto in corso e già registrato al 7/4/2011	l'opzione deve essere esercitata nella dichiarazione 2012 per i redditi 2011 e non si può chiedere il rimborso dell'imposta di registro già versata
contratto prorogato per il quale al 7/4/2011 è stata già versata l'imposta di registro	
contratto scaduto o risolto al 7/4/2011 con imposta di registro già versata	
contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7/4/2011 e il 6/6/2011, anche a seguito di proroga	l'opzione va fatta all'atto della registrazione, che scade il 6/6/2011; non si pagano registro e bollo
contratti per i quali il termine di registrazione scade dal 7/6/2011 in poi	l'opzione va fatta all'atto della registrazione, che deve essere eseguita entro 30 giorni; non si pagano registro e bollo
contratto risolto dall'8/3/2011 in poi per il quale il termine di registrazione della risoluzione non è ancora scaduto al 7/4/2011	l'opzione va fatta all'atto della registrazione, che deve essere eseguita entro 30 giorni dalla risoluzione; non si pagano registro e bollo
contratto in corso al 7/4/2011 e risolto successivamente	

L'opzione per la cedolare secca è vincolante per tutta la residua durata del contratto, però il locatore può sempre revocarla in ciascuna delle annualità successive, entro il termine di registrazione

annuale e con contestuale pagamento dell'imposta di registro dovuta; d'altro canto, per le annualità successive alla revoca, sarà sempre possibile optare nuovamente per la cedolare secca.

### **Convenienza fiscale**

Fermo restando che l'analisi di convenienza deve essere effettuata caso per caso in quanto si deve tener conto anche dell'incidenza delle detrazioni d'imposta e della impossibilità, in caso di opzione, di adeguare i canoni, in linea di massima si può dire che per i contratti a canone libero la cedolare secca risulta sempre più conveniente del regime ordinario, mentre per i contratti a canone concordato il regime ordinario rimane più conveniente se si ha un reddito complessivo annuo non superiore a 28.000 €

### **Acconto**

In caso di opzione per la cedolare secca già nel 2011 dovrà essere versato un acconto dell'imposta presuntivamente dovuta, nella misura dell'85%; a partire dal 2012 la misura dell'acconto salirà al 95%.

### **Sanzioni**

In occasione dell'introduzione della cedolare secca sulle locazioni sono state notevolmente inasprite le sanzioni previste per la mancata registrazione dei contratti.

In particolare, in caso di contratti non registrati nei termini di legge, è previsto che se la registrazione viene fatta d'ufficio (ovvero ad opera di un soggetto interessato, ad esempio l'inquilino che potrebbe così beneficiare dei vantaggi descritti sotto, e cioè vedersi allungata la durata del contratto e ridotto il canone) si verificano le seguenti conseguenze:

- la durata della locazione è di quattro anni decorrenti dalla registrazione;
- alla scadenza il contratto viene automaticamente prorogato per ulteriori quattro anni;
- il canone è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale.

La stessa disciplina vale anche per i contratti registrati con canone di locazione inferiore a quello effettivo e per i comodati fittizi.

Inoltre vengono considerati nulli, oltre ai contratti di locazione non registrati, anche quelli in cui è indicato un canone inferiore a quello reale e i comodati fittizi.

Infine, le sanzioni di natura tributaria dovute alla mancata indicazione del reddito assoggettato alla cedolare secca o alla sua indicazione in misura inferiore sono raddoppiate.