

Il nuovo regime della cedolare secca sulle locazioni abitative

Aprile 2011

Il nuovo regime facoltativo

L'art. 3 d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ha introdotto un nuovo regime fiscale per la tassazione del reddito fondiario.

Il contribuente, persona fisica proprietaria o titolare di diritto reale di godimento su unità immobiliari abitative, può optare per l'applicazione del detto regime in sostituzione dell'Irpef, delle relative addizionali e della imposta di registro e di bollo relative al contratto di locazione.

La disciplina è stata messa a punto grazie alla adozione del provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, n. 55394, (di seguito, "Provvedimento") che definisce le modalità operative di elezione del regime opzionale (il Provvedimento è reperibile dal sito www.agenziaentrate.it).

La misura del tributo sostitutivo

L'imposta sostitutiva si applica nella misura del 21% del canone annuo di locazione.

È inoltre prevista una aliquota inferiore, pari al 19% del canone annuo, per le unità immobiliari site nei Comuni individuati dall'art. 1, comma 1, lett. a) e b) d.l. 551/88, conv. dalla l. 61/89 e in quelli ad alta tensione abitativa.

Come si esercita l'opzione

Il Provvedimento approva due nuovi modelli attraverso i quali esercitare l'opzione.

Il primo è un modello (c.d. "Siria") e può essere presentato solo in via telematica direttamente alla Agenzia delle Entrate o dai soggetti abilitati (tendenzialmente i commercialisti) e può essere utilizzato qualora il contratto di locazione preveda:

- un numero di locatori non superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- un numero di conduttori non superiore a tre;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni.

Il secondo modello (c.d. mod. 69) può essere invece utilizzato in tutti i casi e deve essere presentato alla Agenzia delle Entrate in duplice copia.

Durata dell'opzione e revoca

L'opzione della cedolare secca vincola il locatore per l'intera durata del contratto ovvero della sua proroga.

È possibile revocare il regime opzionale solo nelle annualità successive a quella in cui il locatore ha esercitato l'opzione.

Disciplina transitoria per l'anno 2011

Il nuovo regime opzionale è entrato in vigore il 7 aprile 2011.

Si distingue il regime transitorio come segue:

- per i contratti scaduti o già registrati prima del 7 aprile 2011, il locatore può esercitare l'opzione attraverso la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2011. In tal caso, il Provvedimento ha precisato che non saranno disposti i rimborsi della imposta di registro e di bollo già versate;
- per i contratti stipulati dopo il 7 aprile 2011, il regime può essere opzionato in sede di registrazione attraverso i relativi modelli; in particolare, per i contratti il cui termine di registrazione scade nel periodo corrente dal 7 aprile al 6 giugno 2011, la registrazione nonché l'opzione del regime sostitutivo può essere effettuata entro quest'ultimo termine.

Versamento della cedolare secca

La cedolare secca deve essere versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi delle persone fisiche.

Per l'anno d'imposta 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell'85% entro il 30 novembre 2011 solo nel caso in cui risulti inferiore ad € 257,52.

Qualora l'acconto sia superiore a € 257,52 si può procedere al versamento in due rate, la prima entro il 16 giugno 2011 (ovvero entro il 18 luglio 2011 maggiorato dello 0,40%) e la seconda entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti con decorrenza 1° novembre 2011, il versamento in acconto non è dovuto.

Per quanto concerne l'anno d'imposta 2012, l'acconto sale al 95%.

Per il pagamento dell'acconto e del saldo della cedolare secca deve essere utilizzato il modello F24.

* * *

Il presente documento è una nota di studio. Quanto nello stesso riportato non potrà pertanto essere utilizzato o interpretato quale parere legale né utilizzato a base di operazioni straordinarie né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o dai suoi consulenti legali per qualsiasi scopo che non sia un'analisi generale delle questioni in esso affrontate.

La riproduzione del presente documento è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto alla indicazione: Orrick, Herrington & Sutcliffe, Newsletter – Italy Edition.

Alessandro Mainardi

amainardi@orrick.com

Giovanni Leoni

gleoni@orrick.com

Luca Di Nunzio

ldinunzio@orrick.com

Orrick, Herrington & Sutcliffe

www.orrick.com