



**Da: le leggi illustrate**

## CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

L'opzione per la cedolare secca (regime che ha debuttato a metà dello scorso anno, con decorrenza retroattiva dal 1° gennaio 2011) consente ai proprietari di case date in affitto di "sottrarre" lecitamente dal reddito complessivo IRPEF i canoni percepiti dagli inquilini, evitando in tal modo la progressività della tassazione ordinaria e pagando invece un'imposta sostitutiva - definita appunto cedolare secca o anche tassa piatta - con applicazione di un'aliquota modesta, il 21%; prelievo ancor più basso - al 19% - per i contratti a canone convenzionale nei comuni ad alta tensione abitativa.

La nuova disciplina non riguarda le locazioni di immobili adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, destinati cioè allo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali (ad esempio, uffici, negozi, opifici, ecc.) e regolati dai contratti cosiddetti "6+6" o "9+9".

### EFFETTI SU LOCATORE E CONDUTTORE

Il regime della cedolare secca, dunque, è un sistema di tassazione dei redditi fondiari alternativo a quello ordinario. Adottandolo, per il periodo in cui è applicato, non sono dovute:

- l'IRPEF, secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e le relative addizionali regionale e comunale sul reddito fondiario prodotto dall'immobile dato in locazione;
- l'imposta di registro sul contratto di locazione (2% del canone pattuito);
- l'imposta di bollo sul contratto di locazione (14,62 euro per ogni foglio).

Niente più imposte di registro e di bollo anche in caso di risoluzione, quando alla data della disdetta anticipata è in corso un'annualità per la quale è stata esercitata l'opzione, nonché di proroga del contratto, quando si sceglie di applicare la tassa piatta per il periodo di durata della proroga. In linea generale, la cedolare secca offre al proprietario un regime di tassazione semplificato e, il più delle volte, fiscalmente vantaggioso.

Vi sono però risvolti positivi anche per l'inquilino: per il periodo di durata dell'opzione non è più tenuto a pagare l'imposta di registro sul contratto (che normalmente è divisa al 50% tra locatore e conduttore) e non subisce alcun aggiornamento del canone. Il locatore, infatti, affinché l'opzione per il regime sostitutivo sia efficace, deve darne preventiva comunicazione all'inquilino, esprimendo la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone (compreso quello legato alle variazioni ISTAT) anche se prevista nel contratto.

**ATTENZIONE:** il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca, anche se non concorre al reddito complessivo del contribuente, rientra nel calcolo dell'ISEE, il parametro utilizzato per verificare se si ha diritto o meno alle prestazioni sociali agevolate. Inoltre, va conteggiato quando le norme fanno riferimento al possesso di requisiti reddituali per il riconoscimento o la determinazione di agevolazioni fiscali (deduzioni, detrazioni, altri benefici). Ad esempio, non si può considerare a carico di un altro soggetto il contribuente che ha solo redditi da locazione per 3.500 euro. Questi, infatti, al netto della deduzione forfetaria del 15%, diventano 2.975 euro, risultando pertanto superiori alla soglia limite di 2.840,51 euro. Ciò a prescindere dal regime di tassazione prescelto, quindi sia se si conferma la tassazione ordinaria (risultando titolare di un reddito complessivo ai fini IRPEF pari a 2.975 euro) sia se si opta per la cedolare secca. Bisogna ugualmente tener conto del reddito tassato con la cedolare secca anche quando al maggior reddito è collegato un beneficio, come nell'ipotesi delle detrazioni per le erogazioni liberali a favore di associazioni senza scopo di lucro, spettanti nel limite massimo del 2% del reddito complessivo. In questo caso, quindi, il reddito fondiario assoggettato all'imposta sostitutiva incrementa il tetto di detraibilità.

### CHANCE RISERVATA ALLE PERSONE FISICHE

La scelta per il regime della cedolare secca può essere espressa esclusivamente se il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile dato in locazione è una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni. Per i fabbricati con più proprietari, l'opzione può essere esercitata separatamente da ciascuno di essi; la cedolare secca, quindi, è applicabile anche solo in relazione ad una quota dell'immobile locato.

Non possono invece accedervi le società di persone, le società di capitali, gli enti commerciali e non commerciali, nonché gli imprenditori e i lavoratori autonomi, anche se affittano un immobile abitativo ai propri dipendenti.

### CONTRATTI AMMESSI ED ESCLUSIONI

La tassazione sostitutiva può riguardare soltanto gli immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze. Deve cioè trattarsi di fabbricati censiti nel gruppo catastale A (esclusa la categoria A/10 - uffici) o per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in questa tipologia, che vengono affittati per essere effettivamente utilizzati come abitazione. A proposito di pertinenze, la "tassa piatta" è applicabile anche per quelle locate separatamente e successivamente all'abitazione, a condizione che locatore e conduttore siano gli stessi, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello dell'immobile abitativo e sia evidenziato il vincolo pertinenziale con la casa già locata. Inoltre, non vi è al-

cun limite quantitativo alle pertinenze assoggettabili all'imposta sostitutiva, purché il rapporto di pertinenzialità sussista effettivamente e la circostanza risulti dal contratto di locazione.

La cedolare secca, invece, non è applicabile ai contratti:

- in cui l'inquilino agisce nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, anche se l'immobile è poi utilizzato per finalità abitative di collaboratori e dipendenti (l'opzione è invece esercitabile in caso di contratti con enti pubblici o privati non commerciali, se dagli stessi risulta la destinazione abitativa degli immobili, conformemente alle finalità dell'ente);
- relativi ad immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo;
- di sublocazione (si tratta non di redditi fondiari, ma di redditi diversi);
- relativi ad immobili situati all'estero (producono anch'essi redditi diversi);
- relativi ad immobili abitativi di proprietà condominiale (alloggio del portiere o del custode), dal momento che tali contratti sono generalmente stipulati e registrati dall'amministratore con il codice fiscale del condominio.

### ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'opzione per avvalersi del regime della cedolare secca deve essere esercitata:

- in sede di registrazione del contratto (cioè entro 30 giorni dalla data di stipula o, se antecedente, da quella di decorrenza), trasmettendo il modello telematico SIRIA (Sostitutiva delle Imposte di Registro, Irpef e Addizionali) o presentando all'ufficio delle Entrate il modello cartaceo 69;

- in caso di proroga (anche tacita) del contratto, entro il termine per versare la relativa imposta di registro (cioè 30 giorni dal momento della proroga), presentando il modello 69.

Il modello semplificato SIRIA può essere utilizzato solo se:

- il numero dei locatori e dei conduttori non è superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- si è in presenza di una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Il modello SIRIA può essere presentato esclusivamente in via telematica, utilizzando l'apposito software di compilazione, direttamente dal locatore, se abilitato ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, CAF, ecc.).

Il modello 69, invece, va utilizzato quando non sussistono le condizioni per utilizzare SIRIA e per gli adempimenti successivi alla registrazione (proroghe, risoluzioni anticipate, ecc.); questi ultimi vanno effettuati esclusivamente presso lo stesso ufficio ove è stata richiesta la registrazione.

Se non si esercita l'opzione nella prima annualità di durata del contratto, è comunque possibile farlo per le annualità successive - tramite modello 69 - entro la scadenza per pagare l'imposta di registro. L'opzione vale per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero, se viene esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto o della proroga. Tuttavia, è possibile revocarla in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata, effettuando la scelta entro il termine previsto per pagare l'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento, che, quindi, torna ad essere dovuta. L'aver revocato l'opzione, comunque, non impedisce di scegliere nuovamente la cedolare secca per le annualità successive.

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione, quelli cioè non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno (si tratta perlopiù delle locazioni turistiche). In questo caso, l'opzione può essere esercitata direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno nel quale è prodotto il reddito. Se però il contribuente registra volontariamente il contratto o in caso d'uso dello stesso prima che venga presentata la dichiarazione dei redditi, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione (ad esempio: per un contratto con durata 10-31 luglio 2012, non registrato, l'opzione per la cedolare secca è espressa nella dichiarazione dei redditi 2013 per i redditi 2012; se però il contratto è registrato volontariamente - mettiamo il 13 luglio 2012 -, l'opzione deve essere esercitata in quella sede).

Il locatore, come già accennato, deve informare l'inquilino della scelta per la cedolare secca e della conseguente rinuncia agli aggiornamenti del canone. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi. Lo strumento da utilizzare è la lettera raccomandata (non è valida se consegnata a mano, anche in presenza di ricevuta sottoscritta dal conduttore), che deve essere inviata prima di esercitare l'opzione, quindi prima di registrare il contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

L'opzione per la cedolare secca esercitata da parte di un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte di quelli che non effettuano la stessa scelta per il regime sostitutivo: in pratica, anche chi preferisce restare con la tassazione IRPEF ordinaria perde ugualmente il diritto agli aggiornamenti del canone se un altro comproprietario opta per la cedolare secca (Agenzia delle entrate, circolare n. 26/2011).

Se non tutti i comproprietari optano per il regime sostitutivo, l'imposta di bollo sul contratto va comunque assolta per intero, mentre il versamento dell'imposta di registro dovuta dai locatori che non hanno scelto la cedolare non può essere inferiore a 67 euro.