

## ATTENZIONE

La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente. Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le medesime disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef.

## Versamento a saldo

Per il versamento a saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per il versamento del saldo dell'Irpef.

## DURATA DELL'OPZIONE E REVOCA

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga), o per il residuo periodo di durata del contratto nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima.

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

## EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

Il reddito derivante dagli immobili locati e assoggettato a "cedolare secca" concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini della spettanza di deduzioni, detrazioni, benefici legati al possesso di requisiti reddituali, anche ai fini della situazione economica equivalente (I.S.E.E.).

## DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'ANNO 2011

La cedolare secca può essere applicata, per il periodo di imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile, e a quelli oggetto di risoluzione volontaria prima di tale data.

Per i seguenti contratti che alla data del 7 aprile 2011 risultano:

- scaduti o risolti volontariamente;
- ancora in corso e per i quali è già stata eseguita la registrazione;
- prorogati, per i quali è già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro.

Il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012.

In tali casi, le imposte di registro e di bollo già versate non sono rimborsabili e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto dell'imposta sostitutiva.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita in sede di registrazione. Per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7 aprile 2011 l'opzione si esercita con il modello 69.

## ATTENZIONE

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa, tenuto conto dell'art. 3 della legge n. 212/2000, per consentire ai contribuenti di avere adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione. In particolare, per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata **entro il 6 giugno 2011**.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per la cedolare secca si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione, mediante il modello 69, e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, se dovuta, sulla risoluzione stessa. Il locatore è però tenuto a versare l'acconto dell'imposta sostitutiva relativamente all'anno 2011.

## in caso di...

contratto in corso alla data del 7 aprile 2011 e già registrato	la cedolare secca può essere applicata con la dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012 per i redditi 2011
contratto prorogato per il quale è già stato effettuato il pagamento	le imposte di registro e di bollo già versate non sono rimborsabili per il 2011 occorre versare l'acconto della cedolare secca
contratto registrato a partire dalla data del 7 aprile 2011	l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto non sono dovute imposta di registro e di bollo
contratto il cui termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011	la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011

Per informazioni più dettagliate sul nuovo regime di tassazione agevolata delle locazioni, si rinvia ai provvedimenti emanati in materia dall'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)).



## LA CEDOLARE SULLE LOCAZIONI

Dal 2011 è possibile scegliere un nuovo regime di tassazione agevolata del reddito derivante dagli immobili locati per finalità abitative, in alternativa a quello ordinario attualmente vigente.

Introdotta dal decreto legislativo n. 23/2011 (art. 3), il nuovo regime (denominato "cedolare secca") è facoltativo e si applica anche alle pertinenze dell'abitazione locata congiuntamente ad essa.

## IN COSA CONSISTE

Il sistema della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

imposta dovuta con il nuovo regime		le imposte che non si versano più
per i contratti di locazione <b>a canone libero</b>	<b>21%</b> del canone annuo stabilito dalle parti	<b>irpef</b> <b>addizionale regionale</b> <b>addizionale comunale</b> <b>imposta di registro</b> (compresa quella sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione) <b>imposta di bollo</b> (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
per i contratti di locazione <b>a canone concordato</b> e relativi alle abitazioni che si trovano: • nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe); • nei Comuni con carenze di disponibilità abitative*.	<b>19%</b> del canone annuo	
<b>resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione</b>		

\* Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti - altri comuni capoluogo di provincia

### OPZIONE PER IL NUOVO REGIME

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 ha stabilito le modalità di esercizio dell'opzione, i termini e le modalità di versamento in acconto e a saldo della cedolare secca. Con lo stesso provvedimento sono stati approvati i modelli da presentare per richiedere l'applicazione del nuovo regime.

### Esercizio dell'opzione

Per avvalersi del regime della cedolare occorre esercitare l'opzione compilando, a seconda dei casi, il "modello **Siria**" o il "modello **69**" (entrambi disponibili gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate in formato elettronico).

### Il "modello Siria"

E' un modello semplificato di denuncia per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca. Può essere utilizzato per fattispecie più semplici con un numero limitato di locatori e di conduttori, con omogeneità di opzioni e con contenuto contrattuale limitato alla disciplina del rapporto di locazione. Il modello deve essere presentato esclusivamente in via telematica (utilizzando l'apposito software messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate), direttamente dal contribuente interessato o tramite i soggetti abilitati (Caf, professionisti).



### CONTRIBUENTI E IMMOBILI INTERESSATI

Il nuovo regime facoltativo è riservato alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locate (usufrutto, uso, abitazione). Non possono aderire le società e gli enti non commerciali.

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare sono:

- Le unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati);
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).

Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

### ATTENZIONE

Chi decide di avvalersi del nuovo regime ha l'obbligo di comunicarlo al conduttore dell'immobile locato con lettera raccomandata. Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat.

In particolare, il modello Siria può essere utilizzato solo se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

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

### Il modello 69

Nelle ipotesi diverse da quelle sopra descritte, l'opzione per la cedolare secca deve essere espressa mediante il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), per il quale, con il provvedimento del 7 febbraio 2011, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha approvato le integrazioni necessarie per l'esercizio dell'opzione.

Il modello si presenta in modalità cartacea, in duplice copia, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Esso va compilato per le proroghe, le risoluzioni anticipate, eccetera.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti a versare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

### VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta deve essere versata entro lo stesso termine previsto per il versamento dell'Irpef (acconto e saldo) e con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

### Versamento dell'acconto

Per il 2011 è previsto un versamento in acconto dell'85% dell'imposta dovuta (dal 2012 la misura dell'acconto sarà pari al 95%). Il versamento dell'acconto 2011 va effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef. In particolare, in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a 257,52 euro. Se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro, si versa in due rate:

- La prima, del 40%, entro il 16 giugno 2011 (o 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse);
- la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

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

Pertanto:

- l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio;
- l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.