L’opzione per la “Cedolare secca sugli affitti”

Scritto da: Misterfisco

Data: 7 Gennaio 2014

AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO DI APPLICAZIONE DELLA “CEDOLARE SECCA”

L’articolo 3 del D.Lgs. n. 23/2011 – pubblicato sulla G.U. n. 67 del 23 marzo – ha introdotto a decorrere dal periodo di imposta 2011 un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario per le persone fisiche che affittano immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, al di fuori dall’esercizio di un’attività di impresa o di lavoro autonomo.
Tali soggetti devono essere:
– proprietari;
– titolari di un diritto reale di godimento;
sui fabbricati in questione.

Sono, pertanto, esclusi dall’opzione:
– i soggetti Irpef che detengono l’immobile ad uso abitativo in regime d’impresa, arte o professione
– i soggetti Irpef che percepiscono il canone di locazione per un immobile che non rientra tra quelli ad uso abitativo;
– i soggetti IRES compresi anche gli enti non commerciali indipendentemente dal fatto che l’utilizzo, del bene immobile ad uso abitativo, sia riferito all’ambito commerciale o meno.

L’opzione può essere effettuata esclusivamente dal locatore e va esercitata, in caso di contitolarità, distintamente da ciascun locatore.

Attenzione: non è consentito optare per la cedolare secca per un immobile il quale sebbene catastalmente identificato quale abitazione, risulti locato per finalità diverse quali, ad esempio, uso ufficio.

L’IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLA “CEDOLARE SECCA”

Se il locatore esercita l’opzione per la “cedolare secca” i redditi derivanti dalla locazione possono essere assoggettati alternativamente:
– all’imposta sostitutiva del 21% per i contratti di locazione liberi;
– all’imposta sostitutiva del 19% per i contratti di locazione concordati relativi a immobili siti nei Comuni con carenze di disponibilità abitative – art. 1 lett. a) e b) del D.L. n. 551/1988 – ed in quelli ad alta tensione abitativa.

La nuova cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:
– l'Irpef;
– le addizionali;
– l'imposta di registro – ovvero il 2% del canone annuo di locazione ripartito usualmente al 50% tra locatore e locatario – e l'imposta di bollo dovuta sul contratto – € 14,62 ogni 100 righe o frazioni di esse;
– l'imposta di registro e di bollo sulla risoluzione e sulla proroga del contratto quando:
-> alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la "cedolare secca";
-> venga esercitata l'opzione per la "cedolare secca" per il periodo di durata della proroga.

Rimane l'obbligo di effettuare la registrazione del contratto di locazione.

Attenzione: in caso di contitolarità, i locatori che non esercitano l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro del 2% calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile pro quota. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

LE MODALITA' DI OPZIONE: REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il provvedimento direttoriale del 7 aprile 2011 ha stabilito che i soggetti che intendono avvalersi della "cedolare secca" dovranno optare per tale regime utilizzando il nuovo modello "SIRIA" da presentare esclusivamente in via telematica (da parte dei soggetti incaricati di cui all'art. 3, comma 3 del D.P.R. n. 332/1998).

Si tratta di un modello semplificato utilizzabile soltanto in presenza dei seguenti presupposti:
– il numero dei locatori e dei conduttori non e superiore a tre soggetti;
– tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
– si è in presenza di una unica unità abitativa alla quale è stata attribuita una rendita;
– il contratto disciplina esclusivamente un rapporto di locazione.

I termini di presentazione del modello sono i seguenti:
– i consueti 30 giorni dalla data di stipula del contratto;
– 30 giorni dalla data di decorrenza se questa è anteriore alla data della stipula.

Diversamente, in assenza delle condizioni indicate, la registrazione del contratto deve essere effettuata con la presentazione del Mod. 69 all'Agenzia delle Entrate nel quale è stato aggiunto l'apposito "quadro F" relativo all'esercizio dell'opzione.
Nella colonna specifica "opzione cedolare" il locatore deve indicare "SI" in caso desideri esercitare l'opzione e "NO" in caso contrario.

LE MODALITA’ DI OPZIONE: PROROGA DEL CONTRATTO

Nei casi di proroga, anche tacita, l’opzione dovrà essere effettuata utilizzando esclusivamente il nuovo Modello 69 come precedentemente descritto indicando l’opzione “SI” in caso di opzione o “NO” in caso di permanenza al regime di tassazione ordinario.

Il modello deve essere presentato entro il termine per il versamento dell’imposta dovuta sulla proroga, ovvero entro 30 giorni dalla data della decorrenza.

DISCIPLINA TRANSiTORIA PER IL 2011

Per i contratti in corso nel 2011 i quali siano:
– scaduti;

– oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011;
– in corso a tale data e per i quali è già stata eseguita la registrazione;
– prorogati e per i quali è già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro;
il locatore può optare per la cedolare secca in sede di UNICO – modello 730 – da presentare nel 2012.

In tal caso l'imposta di registro e l'imposta di bollo già versate dal locatore non sono oggetto di rimborso.

CONTRATTI NON SOGGETTI ALL'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE – LOCAZIONI BREVI

Per i contratti di locazione di durata complessiva nel corso dell'anno non superiore a 30 giorni per i quali non vige l'obbligo di registrazione, il locatore può decidere di optare per la tassazione sostitutiva della cedolare secca nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è stato prodotto il reddito.

L'opzione può essere altresì esercitata in sede di registrazione in caso d'uso del contratto o in sede di registrazione volontaria.

LE COMUNICAZIONI PREVENTIVE DEL LOCATORE

In caso di esercizio dell'opzione per il regime di tassazione della cedolare la persona fisica proprietaria o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile locato deve preventivamente – oltre alla comunicazione in forma telematica o cartacea con i modelli pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate – mandare una lettera raccomandata la quale informi il conduttore che il locatore opta per la tassazione sostitutiva del reddito da locazione e, in tal modo, rinuncia ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento Istat del canone di locazione contrattualmente previsto per tutto il periodo di validità dell'opzione.

Nota bene: in caso di mancata preventiva comunicazione al locatario l'opzione non è valida.

MODALITA' DI VERSAMENTO

Come stabilito dal Provvedimento:
– per i contratti in corso nell'anno 2011 dovrà essere versato un acconto pari all'85% dell'imposta dovuta (si ritiene che tale percentuale debba essere calcolata sul valore dei canoni del 2011) entro il 30 novembre 2011 in unica soluzione se di importo inferiore ad Euro 257,52 ovvero in due rate se superiore a tale importo e più precisamente:
-> la prima rata dovrà essere versata nella misura del 40% entro il 16 giugno 2011 ovvero entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione degli interessi dello 0,40%;
-> la seconda rata entro il 30 novembre 2011

-> il saldo alla scadenza stabilità per le imposte sui redditi.

Dal periodo d'imposta 2012 l'acconto della cedolare secca sarà pari al 95% dell'imposta dovuta per l'annualità precedente. Per quanto attiene alle scadenze dei versamenti:
-> la prima rata dovrà essere versata nella misura del 40% entro il 16 giugno ovvero entro il 18 luglio con la maggiorazione degli interessi dello 0,40%;
-> la seconda rata entro il 30 novembre
-> il saldo alla scadenza stabilità per le imposte sui redditi.

Il versamento dell'acconto quanto del saldo è effettuato con le modalità stabilite dall'art. 19 del D.Lgs. n. 241/1997 (modello F24).

Attenzione: se l'acconto della "cedolare secca" non supera Euro 51,65 non si dovrà procedere al versamento e l'imposta sarà pagata unicamente in sede di saldo.

DURATA DELL'OPZIONE E REVOCA

L'esercizio dell'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della "cedolare secca" per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso in cui l'opzione sia stata esercitata per le annualità successive alla prima.

In ogni caso, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale effettuando, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento, il versamento del 2% dovuto calcolato sul canone annuo.

ANALISI DELLA CONVENZIENZA ECONOMICA

Non esistono formule le quali risolvano in via definitiva la valutazione di convenienza in merito all'opzione per la cedolare secca.
Ai fini di una corretta valutazione i principali elementi da tenere in considerazione sono:
– il livello di reddito complessivo posseduto dal contribuente e la sua aliquota Irpef marginale complessiva;
– la presenza di altri redditi da assoggettare a tassazione ordinaria oltre a quelli derivanti dalle locazioni abitative;
– la spettanza di detrazioni, deduzioni di imposta, in particolar modo se i redditi da locazione sono rilevanti rispetto al reddito complessivo;
– il risparmio costituito dal venir meno delle imposte di registro e di bollo;
– la perdita economica costituita dalla rinuncia agli aumenti del canone relativi all'inflazione.

In linea generale sembra comunque corretto affermare quanto segue:
– redditi fino ad € 15.000: l'opzione non conviene;

– redditi superiori ad € 28.000: l’opzione conviene.

Il motivo di questa affermazione è dovuto a questo.

SCAGLIONI IRPEF	ALIQUOTA IRPEF	% DI IMPOSIZIONE	TASSAZIONE ORDINARIA	CEDOLARE SECCA	DIFFERENZA
Fino a € 15.000	23%	85%	19,55%	21%	1,45%
Da € 15.000 a € 28.000	27%	85%	22,95%	21%	– 1,95%

Considerando la percentuale di deduzione forfetaria del 15% e le aliquote progressive Irpef è possibile osservare come fino a € 15.000 vi sia in termini percentuali un “esiguo” risparmio di imposta.

E’ in ogni caso opportuno effettuare le dovute simulazioni caso per caso considerando le variabili precedentemente indicate.
Negli esempi seguenti si può osservare come l’opzione per la cedolare dovrebbe sostanzialmente essere sempre conveniente.
In verità, gli esempi non considerano le detrazioni d’imposta, da valutare caso per caso e le quali possono fare la differenza sui redditi fino a 28.000 euro.
La redazione è a disposizione per valutare i casi concreti dei lettori.

Esempio

_____
Canone “libero”: € 5.000
Addizionale: 0,9
Imposta di registro sul canone annuale: 2%
Imposta di bollo: € 58,48
Istat: 2%

Reddito di € 10.000 – tassazione ordinaria

_____

85% del canone di locazione: € 4.250
Irpef: 4.250 x 0,23 = 977,50
Addizionali: 4.250 x 0,009 = 39
Imposta di registro del 2%: si applica il minimale di € 173,16 di cui il 50% a carico del locatore
Imposta di bollo: 58,48
Tassazione complessiva: 1.161

Reddito di € 10.000 – “cedolare secca” del 21%

_____

Imposta sostitutiva del 21%: 5.000 x 0,21 = 1.050

Nonostante, come indicato nella precedente tabella, vi sia un risparmio di imposta di 1,45% questi non è sufficiente a coprire le spese usuali di registrazione.
Sembrerebbe, pertanto, essere conveniente il regime della “cedolare secca” anche per i redditi inferiori ad € 15.000 fermo restando la necessità di effettuare le simulazioni in considerazione delle possibili detrazioni di imposta.

Reddito di € 28.000 – tassazione ordinaria

_____

85% del canone di locazione: € 4.250
Irpef: 4.250 x 0,27 = 1.147,25
Addizionali: 4.250 x 0,009 = 39
Imposta di registro del 2%: 100 e pertanto 173,16 – rapportato al 50% per quota di competenza
Imposta di bollo: 58,48
Tassazione complessiva: 1.331

Reddito di € 28.000 – “cedolare secca” del 21%

_____

Imposta sostitutiva del 21%: 5.000 x 0,21 = 1.050

ASPETTI SANZIONATORI

Nei casi di mancata/omessa registrazione del contratto di locazione sono applicabili, ai fini dell’imposta di registro, le sanzioni di cui all’art. 69 del D.P.R. n. 131/1986, che vanno dal 120% al 240% dell’imposta dovuta.

Per i contratti di locazione, che ricorrendone i presupposti, non sono registrati nei termini di legge sono previste le seguenti conseguenze:
– la durata della locazione è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione volontaria o d’ufficio;
– al rinnovo si applica la disciplina prevista per i contratti a canone libero;
– l’importo del canone di locazione dovuto dal locatario è il più basso tra quello indicato nel contratto stipulato e quello pari al triplo della rendita catastale dell’immobile, oltre all’adeguamento annuale pari al 75% dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo.
Medesimo trattamento viene riservato anche per i contratti registrati:

– in cui l’importo dei canoni dichiarato in sede di registrazione risulti inferiore a quello effettivo;
– di comodato fittizio.

Attenzione: in caso di registrazione entro 60 giorni dall’entrata in vigore del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 ovvero dal 07/04/2011 la disciplina sanzionatoria descritta non è applicabile.

Nelle ipotesi in cui il locatore non indichi ovvero indichi solo parzialmente i canoni all’interno della dichiarazione dei redditi saranno applicate le sanzioni amministrative previste per omessa o parziale dichiarazione pari al doppio.
Pertanto:
– nel caso in cui il canone di locazione non venga indicato nella dichiarazione dei redditi, tornerà applicabile la sanzione dal 240 al 480%;
– se il canone viene riportato in misura inferiore a quella effettiva, si renderà applicabile la sanzione dal 200 al 400% dell’imposta dovuta;
– nel caso in cui non emerga un’imposta dovuta la sanzione sarà applicata in misura fissa da Euro 516 ad Euro 2.064.

In caso di acquiescenza/accertamento con adesione al contribuente non è concesso di beneficiare della riduzione delle sanzioni le quali sono applicate nella misura ordinaria in luogo di quelle raddoppiate.

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007