

# AVVISO AI PROPRIETARI DI ABITAZIONI IN FITTO

## LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Il [decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23](#) (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 67 del 23 marzo 2011), concernente "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", all'[articolo 3](#) reca le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti". In particolare, il citato articolo 3 prevede un regime di tassazione facoltativo degli immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. Il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo può optare per il nuovo regime, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

### Soggetti e immobili interessati alla cedolare secca

Al regime della cedolare secca possono aderire solo le persone fisiche, mentre ne restano esclusi i lavoratori autonomi e le imprese. Inoltre, per poter esercitare l'opzione bisogna essere proprietari dell'immobile o titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari abitative locates.

La cedolare secca può interessare tutti gli immobili a uso abitativo. L'immobile locato, infatti, deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere un'unità abitativa con accatastamento da A1 a A11, con la sola esclusione di quelle classificate come A10, cioè uffici;
- essere adibito ad abitazione.

L'imposta sostitutiva si applica anche alla pertinenza, o più pertinenze (non più di tre), dell'immobile locato, a condizione che sia affittata congiuntamente a esso.

### Aliquote relative alla cedolare secca

Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti (canone libero di durata 4 + 4 anni), la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota fissa del 21%. Per i contratti a canone convenzionato relativi a immobili ubicati in Comuni ad alta densità abitativa (durata 3 + 2 anni) l'aliquota della cedolare secca pattuito dalle parti è ridotta al 19%.

### Esercizio dell'opzione

Il soggetto che intende avvalersi del regime della cedolare secca esercita l'opzione in sede di registrazione del contratto, mediante il [software di compilazione S.I.R.I.A.](#), ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo, ovvero mediante il modello **69 cartaceo**. In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione è esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello 69.

Qualora vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile ad uso abitativo e delle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

I locatori che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

### Modelli per l'opzione della cedolare secca

Informativa dell'Agenzia delle Entrate e modello del software di compilazione S.I.R.I.A.	Dal sito Agenzia delle Entrate
Istruzioni per il software di compilazione S.I.R.I.A. da inviare per via telematica all'Agenzia delle Entrate	Dal sito Agenzia delle Entrate
Modello 69 per la richiesta di registrazione e per gli adempimenti successivi	Dal sito Agenzia delle Entrate
Istruzioni per la compilazione del modello 69	Dal sito Agenzia delle Entrate

Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto. Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello 69.

### Durata dell'opzione

L'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 restante periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

Tuttavia, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con [provvedimento del 7 aprile 2011 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate](#).

La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

### Regime tributario conseguente all'esercizio dell'opzione

I soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione stabilito dalle parti. Resta f

che il reddito derivante dal contratto di locazione non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- 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.

#### Obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza

Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, previsti dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Nel caso di violazione della predetta disposizione si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da **euro 103 a euro 1.549**.

#### Versamento della cedolare secca

La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011, prot. 2011/55394, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell' **85%** per l'anno 2011 e del **95%** dal 2012, e del versamento del saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa.

#### Il calendario della cedolare ed i pagamenti

Per il 2011, il nuovo regime si applica ai contratti in corso, anche se scaduti o volontariamente risolti prima del 7 aprile.

Scadenza	Quando optare	Varie ed eventuali
<b>Contratti scaduti o risolti, già registrati. Contratti prorogati e con imposta di registro già pagata</b>	Con la dichiarazione del 2012 (relativa ai redditi del 2011)	Nessun rimborso per le imposte di registro e di bollo già versate. Il locatore deve versare l'acconto, se dovuto.
<b>Contratti registrati a partire dal 7 aprile o prorogati e con versamento dell'imposta di registro non scaduta</b>	Con la registrazione del contratto	Per i contratti prorogati l'opzione va fatta con il modello 69
<b>Contratti per cui la registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno</b>	Entro il 6 giugno	
<b>Contratti risolti a partire dal 7 aprile o per i quali non è ancora scaduto il termine di pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione</b>	Entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione	

#### Dichiarazione

Il comma 5 dell'articolo 3 prevede espressamente che se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 11 dicembre 1997 n. 471, si applicano in misura raddoppiata rispetto alle ordinarie. In caso di infedele dichiarazione per effetto della mancata indicazione del reddito immobiliare, la sanzione amministrativa andrà quindi dal **200 al 400%** della maggiore imposta dovuta. Dal **240 al 480%** nel caso di omessa dichiarazione.

In deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, non spetta alcuna riduzione delle sanzioni che saranno dovute in misura integrale.

Al contrario, non sembra sia stato posto alcun limite alla possibilità di fruire delle riduzioni previste dalla disciplina del ravvedimento operoso (articolo 1 del Dlg 472/1997) nel caso in cui sia il contribuente che spontaneamente provvede a sanare la propria situazione irregolare prima dei controlli del fisco.

nei termini di legge nonostante nel comma 5 vi sia un non limpido richiamo alle sanzioni di cui all'articolo 13, comma 1, del Dlgs 471/1997.

**Mancata registrazione**

Il comma 8 dell'articolo 3 prevede una serie di penalizzazioni destinate a colpire i locatori "a nero" ove non provvedano a registrare i contratti di locazione degli immobili a uso abitativo entro il termine di legge. In tale fattispecie viene previsto:

- la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
- a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale (quindi a un valore nettamente inferiore agli standard di mercato), oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Tali disposizioni si applicano anche quando:

- nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Il comma 10 dell'articolo 3 prevede, infine, che la disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro **60 giorni** dalla data di entrata in vigore del [Dlgs n.23/2011](#).

In pratica coloro che provvederanno a registrare spontaneamente i contratti di locazione nel termine fissato, regolarizzando così la propria posizione, potranno evitare di dover eventualmente affrontare i pesanti effetti previsti dal comma 8 dell'articolo 3 laddove scoperti.

**"Congelamento" del canone**

Si ricorda, infine, che il comma 11 dell' articolo 3 del Dlgs n. 23/2011 prevede che per il locatore sia sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione per l'applicazione della cedolare secca, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L' opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale si rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

**Il calcolo della convenienza**

Per verificare efficacemente l'opportunità della scelta, occorre confrontare prima di tutto le aliquote "piatte" (**21%** per i contratti a canone libero, **19%** per quelli concordati), con l'aliquota marginale Irpef che si applica al contribuente. Bisogna tenere conto, poi, del fatto che la cedolare è calcolata **sull'intero canone di affitto**, mentre l'aliquota Irpef del contribuente si applica all' **85%** dell'affitto per i contratti "liberi" o al **59,5%** per i contratti "concordati". Va anche valutato che la cedolare assorbe l'imposta di bollo e di registro (senza restituire quelle già versate) più le addizionali comunali e regionali. Ma il locatore deve rinunciare, per tutta la durata del contratto, ad applicare gli aumenti del canone di affitto ivi compresi, inclusi gli aumenti Istat. La rinuncia deve essere previamente comunicata all'inquilino con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Chi usufruisce di detrazioni per familiari a carico o per oneri (ad esempio **36 e 55%**) deve inoltre verificare se, escludendo dal reddito complessivo l'ammontare soggetto a cedolare secca, non perde in tutto o in parte la possibilità di beneficiare del bonus fiscale. Del reddito da affitti assoggettato a cedolare secca si tiene comunque conto ai fini di eventuali agevolazioni di legge (I.S.E.E., detrazione per familiari a carico, eccetera).

In generale, la cedolare conviene a chi si colloca almeno nel secondo scaglione Irpef (dai 15.000 euro di reddito in su) e affitta a canone libero, mentre se il canone è concordato la convenienza è certa solo dal terzo scaglione (dai 28.000 euro), anche se i benefici maggiori si registrano sempre per chi ha redditi oltre i 28.000 euro, soggetti ad aliquote Irpef del 38% (fino a 55.000 euro), e poi del 41% o 43% (rispettivamente oltre 55.000 o 75.000 euro).

**Raffronto tra la tassazione Irpef e la cedolare secca**

	Tassazione normale	Cedolare secca
<b>Imponibile</b>	85% del canone libero, 59,5% del canone concordato	100% del canone
<b>Aliquote</b>	minimo 23%, massimo 43%	21% del canone libero, 19% del canone concordato
<b>Addizionali comunale e regionale</b>	Sì	Non dovute
<b>Imposta annuale di registro</b>	Sì	Non dovuta
<b>Imposta di bollo sui contratti</b>	Sì	Non dovuta

## » DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'ANNO 2011

Il regime della cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto. L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

### Contratti registrati alla data del 7 aprile

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto. Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime con il modello 69 cartaceo.

Per i contratti per i quali il 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 tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la prorogazione scade nel medesimo periodo.

### Risoluzione del contratto

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della 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 la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

### Versamenti della cedolare secca

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari all' **85%** dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in **unica soluzione**, entro il **novembre 2011**, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**, di cui:

- la prima, nella misura del **40%**, entro il **16 giugno 2011** ovvero entro il **18 luglio 2011** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre 2011**.

Per i contratti in corso alla data del **31 maggio 2011** e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in **due rate**:

- per i contratti con decorrenza successiva al **31 maggio** il versamento d'acconto è effettuato, in **unica rata**, entro il **30 novembre 2011**;
- per i contratti con decorrenza dal **1° novembre 2011** il versamento in acconto non è dovuto.

Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all' **85%** dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera **euro 51,65**.

La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

### Acconti per il 2011

Decorrenza	Acconto	Rate	Scadenza
Contratti in corso	85%	Se inferiore a 257,52 euro Unica rata	30 novembre 2011

		Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno 2011 (prorogata al 6 Luglio 2011) (o 18 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti in corso al 31 maggio 2011 o scaduti/risolti volontariamente entro il 31 maggio 2011		85%	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno 2011 (prorogata al 6 Luglio 2011) (o 18 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti successivi al 31 maggio 2011		85%	Unica rata	30 novembre 2011
Contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011		Non dovuto		

Fonte: Ufficio Stampa dell'Agenzia delle Entrate

## » VERSAMENTO IN ACCONTO DELLA CEDOLARE SECCA A PARTIRE DAL PERIODO D'IMPOSTA 2012

Il versamento dell'acconto, pari al **95%** dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato, in **unica soluzione**, entro il **30 novembre** ciascun anno, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**, di cui:

- **la prima**, nella misura del **40%**, entro il **16 giugno** di ciascun anno ovvero entro il **16 luglio** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- **la seconda**, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre**.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al **95%** della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro **51,65**. La prima rata dell'acconto cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

### Versamento a saldo

Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 2. Detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato.

Acconti dal 2012				
Decorrenza		Acconto	Rate	Scadenza
Tutti	95%	Se inferiore a 257,52 euro	Unica rata	30 novembre di ciascun anno
		Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno (o 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre

Fonte: Ufficio Stampa dell'Agenzia delle Entrate