

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

**Per i contratti di locazione in essere al 07.04.2011  
ancora pochi giorni per l'esercizio dell'opzione  
per la cedolare secca**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che secondo un chiarimento fornito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20/E del 2012 **coloro che hanno locato un immobile e che hanno registrato il relativo contratto già alla data del 07.04.2011 hanno ancora a disposizione pochi giorni di tempo per esercitare l'opzione per la cedolare secca.** Tale facoltà, di carattere del tutto eccezionale, è stata concessa per **risolvere il problema di quei contribuenti che avendo un contratto di locazione già in corso al termine di entrata in vigore delle disposizioni concernenti la cedolare secca, nel 2011 si sono trovati in un'annualità intermedia di contratto.** Per evitare alcuni dubbi applicativi in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 23/2011, l'Agenzia delle Entrate (contraddicendo il precedente orientamento espresso con la circolare n. 26/E/2011) ha stabilito che **per tale ipotesi i contribuenti hanno tempo fino al prossimo 01.10.2012 per effettuare la comunicazione obbligatoria all'inquilino e applicare il regime opzionale per la cedolare secca.** Come noto, tale regime garantisce la possibilità di assoggettare ad **imposta sostitutiva** (con aliquota più bassa di quella IRPEF) i **canoni di locazione percepiti dal locatore, nonché di evitare il pagamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione e l'imposta di bollo.** Per effetto di una disposizione introdotta con l'articolo 4 della riforma del lavoro, inoltre, il **regime opzionale è diventato ancora più conveniente dal taglio delle agevolazioni riconosciute in riferimento al regime ordinario IRPEF di tassazione degli immobili** (la deduzione forfettaria per spese del 15%, infatti, a partire dal 2013 viene ridotta al 5%).

**Premessa**

---

---

---

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 20/E del 04.06.2012** ha fornito **alcune precisazioni in relazione al regime della cedolare secca**. Come anticipato in premessa, viene previsto, in particolare, che **per i contratti già in corso al 07.04.2011 per i quali il locatore può esercitare l'opzione direttamente in dichiarazione dei redditi**, i contribuenti **possono effettuare l'invio della comunicazione obbligatoria agli inquilini entro il prossimo 01.10.2012**.

Secondo i chiarimenti della circolare, inoltre, il mancato versamento nel 2011 degli acconti d'imposta non comporta l'impossibilità di applicare tale regime opzionale, anche se in tal caso il contribuente dovrà versare interessi e sanzioni.

Bisogna, inoltre, ricordare che **la riforma del lavoro** (legge n. 92/2012) ha modificato, **a decorrere dal 01.01.2013, il regime ordinario di tassazione degli immobili, rendendo ancor più conveniente il regime della tassazione piatta: la deduzione forfettaria dei canoni, infatti, viene ridotta dal 15% al 5%**. Salvo rarissime eccezioni, quindi, i contribuenti possono beneficiare di un regime fiscale più leggero optando per la cedolare secca sugli acquisti.

### **Cedolare secca e tassazione ordinaria**

Con la cedolare secca (introdotto dal D.Lgs. n. 23/2011) il legislatore ha introdotto un **regime (non obbligatorio) che permette ai contribuenti di sottrarre i redditi derivanti dalla locazione di immobili dalla tassazione progressiva ad aliquote di imposta crescenti**.

In particolare, i due regimi a cui possono essere assoggettati i redditi da locazione abitativa di immobili sono i seguenti:

<b>CEDOLARE SECCA E TASSAZIONE ORDINARIA</b>	
<b>Tassazione ordinaria</b>	Il contribuente <b>può abbattere del 15%<sup>(1)</sup></b> (deduzione forfettaria per spese) i <b>redditi percepiti con la locazione di un immobile</b> ed assoggettarli ad <b>IRPEF</b> (quindi per scaglioni crescenti).
<b>Cedolare secca</b>	Il contribuente <b>applica un'imposta sostitutiva dell'IRPEF</b> , delle <b>addizionali, dell'imposta di bollo e di registro sulla registrazione del contratto</b> pari al <b>21%</b> (per i contratti a canone libero) o al <b>19%</b> (per i contratti a canone concordato).

### **ESEMPIO**

Poniamo il caso di un contribuente che intende esercitare l'opzione per la cedolare secca in

<sup>1</sup> Ricordiamo che per effetto delle disposizioni fiscali contenute nell'articolo 4 della legge n. 92/2012 (di cui si parlerà nel proseguo della trattazione), la convenienza fiscale del regime ordinario di tassazione delle locazioni diviene ancora meno conveniente per effetto della **riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfettaria del canone per spese**.

riferimento ad un immobile. Il contribuente possiede un reddito di 45.000 euro lordi, e l'immobile viene locato per un canone (si intende libero) di 600 euro mensili.

**Optando per l'imposta sostitutiva**, il contribuente può assoggettare tale reddito ad un'imposta sostitutiva pari a  $600 \cdot 12 \cdot 21\% = 1.512$  euro.

Nel caso in cui **opti** per il **regime di tassazione ordinaria**, il reddito imponibile viene abbattuto del 15% ( $600 \cdot 12 \cdot 85\% = 6.120$ ) e assoggettato alle ordinarie aliquote IRPEF:

ALIQUOTE IRPEF	
Base imponibile	Aliquota
da 0 a 15.000 euro	23%
da 15.000,01 a 28.000 euro	27%
da 28.000, 01 a 55.000 euro	38%
da 55.000, 01 a 75.000 euro	41%
oltre 75.000 euro	43%

Nel caso in esame, quindi, il contribuente oltre a dover pagare l'imposta di bollo e di registro (non dovuta in caso di applicazione della cedolare secca) deve assoggettare il reddito percepito dalla locazione ad una aliquota del 38%.

Senza considerare le addizionali regionali e comunali all'IRPEF, quindi, il contribuente dovrà versare  $6.120 \cdot 38\% = 2325,60$  euro.

**L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto o nella dichiarazione dei redditi:**

- ➔ **opzione in sede di registrazione del contratto:** l'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in **sede di registrazione del contratto** (utilizzando il modello Siria o il modello 69) per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 (per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non era ancora decorso alla data del 7 aprile 2011, l'opzione doveva essere espressa presentando il modello 69);
- ➔ **opzione in sede di dichiarazione:** l'opzione **va espressa nella dichiarazione dei redditi per i contratti in corso nel 2011**, scaduti oppure 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 era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era già stato effettuato il relativo pagamento.

## OSSERVA

Secondo quanto riportato dalle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, "l'opzione viene espressa in dichiarazione anche per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto in data antecedente alla presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto".

### L'opzione in dichiarazione e i chiarimenti delle Entrate

In base all'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 **l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.**

Al riguardo l'Agenzia evidenzia che considerato il **particolare regime transitorio** previsto dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 con riguardo ai casi in cui **il locatore può avvalersi della cedolare secca per l'annualità decorrente dal 2011 direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012<sup>(2)</sup>, la lettera raccomandata con cui il locatore comunica al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo deve ritenersi tempestiva se inviata entro il 1° ottobre 2012, termine di presentazione della dichiarazione dei redditi 2011** (da osservare anche nell'ipotesi in cui il locatore presenti il modello 730/2012).

Rimangono, comunque, **fermi gli altri presupposti di applicazione della cedolare secca** e i conseguenti obblighi dichiarativi e di versamento, **anche dell'acconto**. Ciò presuppone, in particolare, che per le annualità interessate (che terminano nel 2011 e/o che decorrono dal 2011) **il locatore non abbia applicato l'aggiornamento del canone e abbia versato l'acconto se dovuto.**

**Qualora l'aggiornamento del canone sia stato applicato**, si ricorda che – per quanto già precisato con circolare n. 26/E del 2011 – **sulla base della comunicazione di rinuncia il locatore non può percepire dal conduttore gli aggiornamenti dei canoni e questi, se già percepiti, devono essere restituiti.**

Per quanto riguarda **l'acconto**, l'Agenzia ritiene che **l'omesso versamento dell'acconto della cedolare secca per l'anno 2011, alle date previste, non precluda la possibilità di**

---

<sup>2</sup> Contratti di locazione in corso alla 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.

**assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva.** Il contribuente interessato può avvalersi a tal fine dell'istituto del **ravvedimento c.d. operoso** di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, applicabile alla cedolare secca per effetto del rinvio operato dall'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 alle disposizioni in materia di imposte sui redditi per regolarizzare gli omessi versamenti, **effettuando il pagamento delle imposte dovute, unitamente agli interessi e la sanzione nella misura ridotta stabilita dal citato articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997.**

<b>ACCONTO CEDOLARE SECCA – CODICI TRIBUTO</b>	
<b>Importo</b>	<b>Codice</b>
Primo acconto della cedolare secca	1840
Secondo acconto della cedolare secca	1841
Interessi (1,50% fino al 31.12.2011 e del 2,5% dal 01.01.2012)	1992
Sanzioni	8913

#### **ESEMPIO**

Si prenda in considerazione un contratto di locazione che prevede un **canone annuo pari a 7.000 euro, a cui è applicabile un'aliquota del 21%**. Il locatore opta per la cedolare secca, ma nel 2011 non ha versato alcun acconto d'imposta (neanche a titolo IRPEF). In tal caso è dovuto un acconto pari al 68% dell'imposta da versare ( $7.000 \times 21\% = 1470$  euro), ovvero pari a 999,60 euro (68% di 1470 euro).

Il pagamento dell'acconto sarebbe suddiviso in due rate:

- ➔ una in scadenza al 6 luglio pari al 40% del totale, ovvero a 399,84 euro;
- ➔ una in scadenza il 30 novembre pari al restante 60%, ovvero 599,76 euro.

Trattandosi di ravvedimento lungo, la sanzione da versare in riferimento ad entrambi i pagamenti è pari al 3,75%.

Nel caso prospettato, la sanzione e gli interessi da pagare in riferimento ad ognuno dei due versamenti è pari a 22,47 euro e 37,48 euro.

#### **OSSERVA**

Si ricorda che **l'imposta di registro versata non può essere restituita**, stante il disposto dell'art. 3, comma 4, del d.lgs. n. 23 del 2011 secondo cui, in caso di opzione *"non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate"*.

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia **tenuto conto del reddito derivante dalla locazione dell'immobile abitativo ai fini del versamento dell'acconto IRPEF 2011, non è** altresì

**preclusa** la possibilità di **assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva**, sempreché **ne ricorrano tutte le condizioni previste**, qualora **il contribuente presenti istanza per la correzione del codice tributo indicando l'importo versato a titolo di acconto IRPEF da considerare versato a titolo di acconto per la cedolare secca per il 2011**. Il maggior versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come **acconto della cedolare secca nel modello UNICO 2012**.

La medesima soluzione può essere adottata anche nelle ipotesi in cui **l'acconto IRPEF sia stato trattenuto e versato nell'ambito dell'assistenza fiscale**. In questo caso, il maggior versamento dell'acconto IRPEF sarà indicato come **acconto della cedolare secca nel modello 730/2012**. Rimane ferma **l'applicazione delle sanzioni e degli interessi in caso di carente versamento degli acconti**.

#### **OSSERVA**

Risulta facilmente regolarizzabile, di conseguenza, la posizione del contribuente che nel 2011 ha pagato gli acconti IRPEF sul suo reddito di locazione e che si accorge della convenienza dell'opzione per la cedolare secca. in tal caso deve:

- imputare all'imposta sostitutiva gli acconti pagati attraverso la comunicazione all'entrate;
- compilare gli appositi riquadri del modello UNICO;
- spedire la raccomandata prima dell'invio della denuncia annuale;
- restituire integralmente gli aggiornamenti contrattuali del canone applicati nel 2011.

<b>IPOTESI DI APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE</b>	
<b>Contratti d'affitto già registrati alla data del 07.04.2011</b>	
<b>Ipotesi</b>	<b>Soluzione</b>
Il proprietario ha <b>pagato gli acconti per la cedolare secca ma vuole revocare l'opzione</b>	Il contribuente può presentare un'istanza di correzione del codice tributo all'Agenzia delle Entrate, considerare gli acconti versati in riferimento alla cedolare come acconti IRPEF e versare con ravvedimento l'eventuale differenza.
Il proprietario <b>non ha optato per la cedolare secca ma ha versato gli acconti IRPEF</b> sui canoni maturati nel 2011	Il contribuente può chiedere all'Agenzia delle Entrate (tramite apposita istanza) di considerare gli acconti versati a titolo IRPEF come acconti versati in riferimento alla cedolare secca.
Il proprietario <b>non ha optato per la cedolare secca e non ha versato acconti</b> per la cedolare per il 2011	Il locatore può optare per la cedolare secca in UNICO 2012 e avvalendosi del ravvedimento operoso versare gli acconti di cedolare dovuti.

Se il proprietario <b>non ha inviato la comunicazione all'inquilino</b>	L'adempimento può essere effettuato entro il prossimo 01.10.2012.
---	---

#### ALTRE IPOTESI DI APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE

##### Contratto d'affitto stipulato a partire dal 01.07.2011

Ipotesi	Soluzione
Il proprietario ha <b>optato per la cedolare al momento della registrazione ma non ha versato nessun acconto</b>	In tal caso deve essere versato l'acconto sulla cedolare secca attraverso il ravvedimento operoso
Se il proprietario <b>non ha inviato la raccomandata all'inquilino</b>	Essendo il rapporto sorto successivamente al 07.04.2011 l'esercizio dell'opzione, in mancanza di tale adempimento, non si ritiene valido.
Il proprietario <b>non ha optato per la cedolare al momento della registrazione e ha pagato l'IRPEF</b>	In tal caso non è possibile optare per la cedolare secca, perché anche in questo caso il rapporto essendo sorto successivamente al 07.04.2011 non può accedere alla facoltà concessa in riferimento ai contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 23/2011.

##### Contratto d'affitto stipulato a partire dal 01.01.2012

Ipotesi	Soluzione
Il proprietario ha <b>optato per la cedolare al momento della registrazione del contratto</b>	In tal caso non è tenuto al versamento dell'acconto di cedolare secca per il 2012 nel caso in cui sia il primo anno di applicazione dell'imposta sostitutiva.
Il proprietario <b>non ha optato per la cedolare alla registrazione del contratto</b>	Non può esercitare l'opzione in sede di dichiarazione, am può esercitarla in riferimento alla successiva annualità contrattuale.

#### L'imposta di registro

Bisogna inoltre ricordare, in riferimento all'imposta di registro, che se nel corso del 2011 **l'imposta è stata assolta e nel modello UNICO si sceglie per l'applicazione della cedolare, ai sensi dell'articolo 3 comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011 l'imposta di registro non può essere chiesta a rimborso**. Se invece l'imposta non è stata pagata e il contribuente in dichiarazione revoca l'applicazione della cedolare occorrerà rimediare all'omissione pagando con ravvedimento l'importo dovuto.

#### APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

<b>Esercizio dell'opzione in sede di dichiarazione per la cedolare secca</b>	L'imposta di registro se versata non può essere richiesta a rimborso.
<b>Revoca dell'opzione per la cedolare secca in dichiarazione</b>	L'imposta di registro se non è stata versata, va versata in ritardo con ravvedimento.

### Le modifiche al regime di tassazione dei canoni di locazione

**A partire dal 01.01.2013 il regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione dei fabbricati verrà modificato in senso negativo per il contribuente.** Viene previsto, infatti, il **taglio alla deduzione forfettaria del 15%** dei redditi prodotti dalla locazione degli immobili, che **a partire dal 01.01.2013 ammonterà al solo 5%**. Alla luce di tale previsione, quindi, in riferimento a tali redditi **aumenta la convenienza dell'opzione per la cedolare secca**: l'istituto, già di per sé molto più conveniente (soprattutto in riferimento ai redditi medio alti), diventerà molto più conveniente anche per le categorie di reddito più basse.

Non si può escludere che in alcune particolari ipotesi al contribuente sia più conveniente applicare la tassazione ordinaria piuttosto che la cedolare secca: tali circostanze si potrebbero verificare quando per il periodo d'imposta oggetto della dichiarazione dei redditi **il contribuente disponga di importi molto alti di detrazioni o di deduzioni d'imposta.**

In tal caso, l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF potrebbe costituire uno "sbarramento" all'abbattimento totale dell'imposta sui redditi IRPEF. Tali casi particolari potrebbero consistere, ad esempio, nella **locazione di un immobile da parte di un lavoratore che ha interrotto il rapporto di lavoro in corso d'anno**, nel caso in cui siano state **sostenute spese mediche particolarmente elevate**, oppure nel caso in cui **il contribuente disponga di deduzioni fiscali per versamenti effettuati ad ONLUS** (di importo particolarmente elevato)

#### **OSSERVA**

Tali ipotesi hanno comunque carattere eccezionale, e **si limitano in ogni caso alle eventualità in cui il contribuente può beneficiare di particolare agevolazioni in riferimento all'IRPEF** (che andrebbe perdere, quindi, con l'assoggettamento delle somme dei canoni a tassazione sostitutiva): nella maggioranza dei casi **per il contribuente è fiscalmente più conveniente applicare il regime della cedolare secca.**

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*** Cordiali saluti

**DOTTORESSA ANNA FAVERO**