

Ai gentili clienti
Loro sedi

Cedolare secca: per il rinnovo, anche tacito, deve essere presentato il modello RLI

Gentile cliente, con la presente desideriamo chiarire alcuni aspetti procedurali relativi alla c.d. cedolare secca. Ci si riferisce in particolare al **regime agevolato** (speciale ed opzionale) **che consente di assoggettare a tassazione sostitutiva gli importi delle locazioni abitative**: l'imposta sostitutiva **assorbe l'IRPEF, le relative addizionali nonché le imposte di registro e di bollo dovute in relazione al contratto di locazione**. L'opzione per la cedolare secca può essere **espressa sia al momento della registrazione del contratto, sia in momenti successivi alla registrazione iniziale, come nei casi di proroga o di applicazione successiva alla prima annualità**. In particolare, il **modello RLI** (con cui viene esercitata l'opzione) deve essere presentato: 1) entro **30 giorni dalla stipula**; 2) **in sede di proroga, anche tacita, del contratto**; 3) alla **scadenza delle annualità successive alla prima**. Si deve segnalare, quindi, che l'applicazione del **regime agevolato con riferimento ad un primo periodo contrattuale non esplica i propri effetti anche con riferimento alla proroga**: anche qualora le parti abbiano tacitamente confermato la proroga del rapporto di locazione (al termine del periodo quadriennale non è stata comunicata l'interruzione del rapporto), **il locatore dovrà aver cura di presentare un nuovo modulo RLI all'Agenzia delle Entrate ed optare nuovamente, con riferimento alla proroga, al regime della cedolare secca**. Va rilevato che l'art. 7-quater, co. 24, del DL 193/2016 ha sostituito il co. 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, disciplinando le **conseguenze della mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca**.

Premessa

I titolari persone fisiche titolari di immobili locati ad uso abitativo hanno la possibilità di optare al regime della cedolare secca in alternativa alla tassazione ordinaria IRPEF dei canoni di locazione. Il regime agevolato consente, nel suo complesso, di **applicare una tassazione piatta** (21% nelle ipotesi ordinarie, 15% per i canoni concordati ridotta eccezionalmente al 10%) **per la durata del rapporto, anche a decorrere da un'annualità successiva alla stipula del contratto di locazione.**

L'opzione per il regime di tassazione opzionale dovrà avvenire per **iniziativa del locatore**: questo dovrà **presentare**, in particolare, **il modello RLI all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla stipula del contratto o entro il termine per il versamento dell'imposta di registro per le ipotesi di proroga / applicazione successiva alla stipula del rapporto.**

Si deve segnalare che **in caso di proroga, anche tacita, il contribuente non potrà ritenere valida la preferenza espressa alla stipula del rapporto**: nonostante il rapporto prosegua senza particolari formalità **il locatore è tenuto a presentare un nuovo modello RLI con cui si conferma l'applicazione del regime di tassazione piatta anche nel periodo di proroga.**

Il regime in breve

La cedolare secca sugli affitti interessa i **proprietari** (o **titolari di diritti reali di godimento**) di abitazioni concesse in locazione a terzi al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni. Deve cioè **trattarsi di soggetti passivi IRPEF** che, in relazione alla locazione posta in essere, **conseguano reddito fondiario.**

Per quanto concerne, in particolare, il profilo del locatario, **la norma sembrerebbe non imporre alcun vincolo particolare ai fini dell'accesso al regime agevolato.** In proposito, **l'Agenzia delle entrate** con la circ. n. 26/2011 (§ 1.2), **ha precisato che, "tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato"** (circ. n. 26/2011).

Secondo l'Amministrazione finanziaria, **esulano dal campo di applicazione della norma in oggetto i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa** o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Al riguardo si deve ricordare che con l'art. 9, comma 2, del DL n. 47 28.3.2014 è stata disposta l'estensione dell'ambito di applicazione della cedolare secca al contribuente che concede in locazione unità immobiliari abitative a favore di cooperative edilizie per la locazione o di enti senza scopo di lucro a condizione che:

- le unità immobiliari siano sublocate a studenti universitari;
- le unità immobiliari siano date a disposizione dei Comuni;
- sia stata prevista la rinuncia all'aggiornamento del canone.

AMBITO SOGGETTIVO	
Ambito soggettivo	Si applica ai soggetti IRPEF per rapporti che esulano dall'esercizio di arti o professioni.
	La locazione deve avere carattere abitativo.
	Sono ammesse deroghe per gli immobili delle cooperative edilizie (a favore di studenti universitari e Comuni).

AMBITO OGGETTIVO

Il regime della cedolare secca è applicabile quando l'oggetto del contratto di locazione è costituito da fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa, categoria catastale A, escluso A/10, ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa.

E' ammessa la possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze, qualora *"locate congiuntamente all'abitazione"*.

EFFETTI

Con riferimento agli effetti della cedolare secca, con l'opzione si rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La cedolare secca è dovuta nelle seguenti misure:

ALIQUTA CEDOLARE	
Aliquota	Ipotesi
21%	Il contratto di locazione non è concordato, e quindi si applica per i contratti del c.d. "canale libero" (4+4) e per i contratti soggetti alla disciplina civilistica degli artt. 1571 ss. c.c., quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche (Art. 1 co. 2 lett. a) della L. 9.12.98 n. 431.
10%	per i soli contratti concordati, ovvero per i soli contratti stipulati ex art. 2 co. 3 e 8

della L. 431/98, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere¹ (si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia).

ATTENZIONE! L'aliquota del 10% **non è a regime**, ma **si applica soltanto su tutti i canoni percepiti dal 2014 al 2017**, sicché al termine del predetto triennio, la **tassazione in parola dovrebbe ritornare alla misura del 15%**, salvo nuovi interventi legislativi.

Adempimenti

Secondo quanto precisato dalle istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, **l'opzione deve essere operata in situazioni specifiche, legate alle scadenze contrattuali**. Inoltre, il legislatore ha definito in modo rigido la durata dell'opzione, **sicché vi sono situazioni in cui l'opzione deve essere rinnovata** (ad esempio, la proroga del contratto).

L'opzione per la cedolare secca (tramite modello RLI) può essere espressa:

- al **momento della registrazione** del contratto **mediante la presentazione del modello RLI** (solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione direttamente in sede di dichiarazione dei redditi);
- in **momenti successivi alla registrazione iniziale**:
 1. per **annualità successive alla prima**, entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro sulla successiva annualità (in tal caso, un contratto per il quale, inizialmente, si è scelto di non aderire all'imposizione sostitutiva, può rientrare nel regime sostitutivo a partire da una delle annualità successive);
 2. al **momento della proroga del contratto di locazione**, entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro sulla proroga (l'opzione è possibile anche nel caso in cui l'imposta di registro sia già stata corrisposta integralmente alla registrazione del contratto).

OSSERVA

L'opzione per la cedolare secca, espressa in sede di registrazione del contratto o in un'annualità successiva **non deve essere rinnovata alla scadenza delle annualità successive** (atteso che

¹ il richiamo dell'art. 2 co. 3 e dell'art. 8 della L. 431/98 dovrebbe consentire di estendere l'applicabilità della cedolare secca:

- sia ai contratti aventi durata minima di tre anni, con rinnovo automatico di ulteriori due anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 (c.d. "3+2");
- sia ai contratti di natura transitoria per la soddisfazione di particolari esigenze delle parti, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 1 della L. 431/98;
- sia ai contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98.

essa dura per tutta la durata del contratto o della proroga), ma, secondo la più prudente dottrina, **deve essere rinnovata** (presentando il modello RLI) **al momento della proroga del contratto.**

Per quanto concerne i **termini per l'opzione**, si ricorda che l'opzione per la cedolare secca deve essere operata, mediante la presentazione del **modello RLI**:

- entro **30 giorni dalla stipula** (o dalla decorrenza, se anteriore) del contratto, in caso di prima registrazione del contratto di locazione;
- entro il **termine per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla data della proroga** contrattuale), in caso di proroga (anche tacita) del contratto;
- entro il **termine per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla scadenza dell'annualità contrattuale)** in caso di opzione in annualità successive alla prima.

Nel caso in cui il locatore abbia **tacitamente prorogato il rapporto**, questo dovrà in ogni caso **provvedere all'esercizio dell'opzione ed alla presentazione dell'apposito modello. Dev'essere compilata**, in particolare, **la sezione II del modello** (Adempimento successivo).

Oltre all'indicazione degli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto, **il locatore dovrà indicare il codice che contraddistingue la specifica situazione per cui esercita il diritto di opzione:**

- **Codice 1:** Annualità successiva;
- **Codice 2:** Proroga;
- **Codice 3:** Cessione;
- **Codice 4:** Risoluzione;
- **Codice 5:** Conguaglio d'imposta (il presente codice può essere utilizzato solo per chi si avvale della procedura telematica).

In caso di proroga, sarà **necessario indicare la data di fine proroga, gli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto.** In tal caso è possibile effettuare la comunicazione dei dati catastali o modificare le proprie scelte relative alla cedolare secca barrando le apposite caselle e compilando i relativi quadri.

ESEMPIO

Si prenda in considerazione il **contratto di locazione "4+4" stipulato in data 1.7.2016.**

Entro il 31.7.2016 deve essere presentato il modello RLI per la registrazione, con opzione per la cedolare secca (ove di voglia accedere a tale regime). **L'opzione** così esercitata, se non revocata, **ha effetto fino al 30.6.2020**.

Successivamente, **allo scadere della proroga (1.7.2020), è necessario ripetere l'opzione, presentando nuovamente il modello RLI, entro il 31.7.2020**, se si vuole che il regime sostitutivo operi anche per le annualità 1.7.2020-30.6.2024.

Sanzioni

Va rilevato, infine, che l'art. 7-quater, co. 24, del DL 193/2016 ha sostituito il co. 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, disciplinando le **conseguenze della mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca**. In particolare, è stato stabilito che:

- **all'omessa registrazione del contratto di locazione** è applicabile l'art. 69, DPR n. 131/86 che prevede la **sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, con riduzione della stessa dal 60% al 120%, con un minimo di Euro 200, qualora la registrazione sia effettuata entro 30 giorni**;
- la **mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto, non determina la revoca dell'opzione**, qualora il contribuente *"abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi"*;
- **l'omessa trasmissione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi della proroga stessa, è punita con una sanzione pari ad Euro 100, ridotta a Euro 50 se la comunicazione in parola è presentata con ritardo non superiore a 30 giorni**.

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO