

**L'Architetto Risponde**

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architettando basta scrivere una mail ad [architettando@hm52.it](mailto:architettando@hm52.it): risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

Rientrati dalle ferie? se state leggendo questo articolo è molto probabile... bene, freschi freschi ne approfittiamo per trattare un argomento che interessa a molti proprietari di abitazioni: la cedolare secca sulle locazioni. Con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, attuativo del "Federalismo Fiscale Municipale", diventa pienamente

operativa la possibilità di optare per l'applicazione della "cedolare secca" sul reddito da affitto di abitazioni, anche per i contratti già in corso al 2011. Come noto, l'istituto, consente di "sottrarre" il reddito da locazione dall'ordinario prelievo Irpef, comprensivo delle relative addizionali regionali e comunali, per assoggettarlo ad un'imposta "secca" del 21% (per i contratti a canone libero) o del

19% (in caso di contratti a canone "concordato"), sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo. ... Ma per saperne di più Vi invitiamo a leggere questo numero di Architettando! Vi ricordiamo infine che potete scaricare gli articoli precedenti collegandovi al sito internet [www.hm52.it](http://www.hm52.it) e cliccando sul menù Architettando.

## LA CEDORALE SECCA SULLE LOCAZIONI

IMPOSTA DOVUTA CON IL NUOVO REGIME		IMPOSTE CHE NON SI VERSANO PIÙ
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef Addizionale regionale Addizionale comunale
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: • nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) • nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*)	19% del canone annuo	Imposta di registro (compresa quella sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione ) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

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. Introdotto 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.

se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat. **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.

**IN COSA CONSISTE** La prima casa conforme a quello che in seguito è 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.

**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 è 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 locare (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 locare congiuntamente all'abitazione). Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

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.

**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

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).

**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 6 luglio 2011 (o 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse);  
• la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011. Per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento dell'acconto va effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011. L'acconto non deve essere versato per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011.

**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.

**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.

**EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO** Il reddito assoggettato a "cedolare secca" concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini della spettanza di deduzioni, detrazioni, benefici legati al possesso di requisiti reddituali e per la determinazione dell'isee (indicatore della situazione economica equivalente).

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)).

