

Cedolare secca: recenti chiarimenti ministeriali

L'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 1° giugno 2011, n. 26/E, fornisce interessanti interpretazioni sull'applicazione della normativa che introduce la cedolare secca sui redditi da locazione di fabbricati.

di Paolo Meneghetti e Francesco Bassani

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI IN MANTOVA

L'Agenzia delle Entrate, pubblicando la C.M. 1° giugno 2011, n. 26/E, ha fornito le proprie interpretazioni sull'applicazione della normativa che introduce la cosiddetta «cedolare secca» sui redditi da locazione di fabbricati, primo tassello di quella riforma fiscale in senso federalistico che vedrà la sua completa attuazione nei prossimi anni.

Un'analisi completa di questa disposizione non può che partire dalla ricognizione dei provvedimenti normativi che sono posti alla base della cedolare:

- art. 3, D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23 [CFF 6238];
- Provvedimento Agenzia Entrate 7 aprile 2011, che attua la norma del decreto legislativo;
- Provvedimento Agenzia Entrate 19 maggio 2011 sulle modalità tecniche di invio del modello telematico Siria;
- C.M. 1° giugno 2011, n. 26/E.

AMBITO SOGGETTIVO

Il regime della cedolare secca viene applicato dai soggetti che locano immobili a destinazione abitativa.

Questo è l'assunto che emerge dall'art. 3, co. 2, D.Lgs. 23/2011, testo che lasciava aperta la possibilità che il regime in questione fosse applicabile anche da soggetti diversi da persona fisiche purché non titolari di reddito d'impresa o esercizio di arte o professione.

La problematica si poneva, ad esempio, per le

società semplici che, per quanto attiene al sistema della tassazione diretta, si attecchiano esattamente come la persona fisica. Sul punto già il provv. Ag. Entrate 7 aprile aveva assunto una posizione di chiusura quando nell'art. 1, co. 1 afferma che l'opzione può essere esercitata dal locatore persona fisica, e la C.M. 26/E/2011, al paragrafo 1.1. conferma la tesi affermando che «non possono, quindi, accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali».

Sul punto si può notare che le motivazioni addotte dalla circolare e dal provvedimento non sono del tutto convincenti, resta il fatto che appare chiara la scelta di campo: inibire il regime a tutti quei soggetti diversi dalla persona fisica che locando un

immobile ritraggono redditi fondiari.

Oltre al proprietario dell'immobile, sono ammessi al regime della cedolare anche i soggetti che detengono sul medesimo immobile un diritto reale di godimento: potrebbe essere l'ipotesi dell'usufruttuario che con l'assenso del nudo proprietario loca l'immobile; in tal caso sarà proprio l'usufruttuario a poter optare per la cedolare secca.

Più complessi i casi della sublocazione e del comodatario.

Nell'ipotesi di sublocazione il reddito ritratto dal sub locatore non è reddito fondiario bensì reddito diverso ex art. 67, lett. h), D.P.R. 917/1986 [CFF 5167], il che costituisce ostacolo insormontabile all'applicazione della cedolare.

**Cedolare
secca:
primo tassello
della riforma
fiscale federalista**

Locatari e tipologia di contratto

Persone fisiche	Uso abitativo
Il regime si applica solo se il locatore (proprietario o usufruttuario) è una persona fisica ↑ Decisione unilaterale del locatore	L'immobile deve essere locato uso abitativo (solo categorie catastali da A1 a A11, escluso A10). Il regime si applica anche alle pertinenze (box, soffitte e cantine) se congiuntamente locate

In realtà dal testo del D.Lgs. 23/2011 non si coglievano riferimenti esclusivi alla categoria reddituale fondiaria, ma, ancora una volta, questa è una scelta interpretativa della C.M. 26/E/2011. Per il medesimo motivo sono esclusi gli affitti di immobili all'estero, che producono, ex art. 67, lett. f), D.P.R. 917/1986 reddito diverso e non fondiario. Per la verità prima della C.M. 26/E/2011 su questo ultimo punto erano emerse tesi difformi, alimentate anche dalla circostanza che le istruzioni al **modello Siria**, nella sezioni immobili, contemplavano esplicitamente il caso dell'**immobile estero** quando nella sezione dedicata alla indicazione dell'indirizzo dell'immobile si afferma che nel caso di immobile situato all'estero occorre indicare la località e l'indirizzo completo.

Ora la questione appare definitivamente risolta in senso negativo.

Il caso del **comodatario** che affitti l'immobile a terzi va analizzato con attenzione, considerando che non è stato affrontato dall'Agenzia delle Entrate. In linea generale si dovrebbe dire che data la natura giuridica del diritto vantato dal comodatario, derivante da un contratto ad effetti obbligatori e non certamente un diritto reale di godimento, si dovrebbe **escludere** tale caso da quelli che possono accedere all'opzione per la cedolare. Tuttavia, un precedente dell'Agenzia delle Entrate, porta ad una diversa conclusione. Con la R.M. 394/E/2008, l'Agenzia ha affermato che in caso di **comodato** di immobile, con locazione del medesimo da parte del comodatario, il **reddito** ritratto va **direttamente imputato al comodante**.

La tesi presta il fianco a molte **critiche** poiché il comodante non ritrae alcun reddito dal comodato, e quindi non si capisce il motivo per cui egli dovrebbe sottoporre a tassazione un beneficio ritratto dal comodatario.

Volendo, tuttavia, seguire il ragionamento delle Entrate, se il reddito fondiario è posto in capo al **comodante**, costui dovrebbe poter optare per la cedolare secca, di fatto superando la posizione del

comodatario. Il punto meriterebbe un **chiarimento ufficiale**.

Sempre con riferimento all'ambito soggettivo è di grande rilievo l'**esclusione** dall'ambito della cedolare secca dei **soggetti che locano immobili nell'esercizio di attività di impresa o arte o professione**, così come stabilito dall'art. 3, D.Lgs. 23/2011 e confermato dalla C.M. 26/E/2011, par. 1.1.

L'argomento merita un approfondimento. Per quanto attiene agli esercenti arti e professioni la precisazione sembra pleonastica poiché non può sussistere l'ipotesi di un **lavoratore autonomo** che loca immobile nell'esercizio della sua professione. Al riguardo occorre ricordare che in base all'art. 43, D.P.R. 917/1986 (CFF 5143), gli immobili si intendono **strumentali** per il **professionista** solo se **utilizzati esclusivamente** nell'esercizio di arte o professione. Pertanto un immobile locato, in quanto non utilizzato nell'esercizio di arte o professione, non può che essere di pertinenza della sfera privata del professionista e, come tale, suscettibile di opzione per il regime della cedolare secca.

Diverso il discorso per l'immobile abitativo di proprietà dell'impresa individuale. L'accesso al regime della cedolare secca è condizionato alla circostanza che l'immobile sia locato non nell'esercizio d'impresa, quindi che l'immobile *de quo* non sia afferente l'impresa. Al riguardo la norma da applicare è l'art. 65, D.P.R. 917/1986 (CFF 5165), secondo il quale i **beni patrimoniali** (quali sono appunto gli immobili abitativi destinati alla locazione) sono afferenti l'impresa solo se indicati nel **libro degli inventari**. A contrario, pertanto, si può concludere che un'immobile abitativo non indicato nel libro inventari è certamente appartenente alla sfera privata del contribuente da cui consegue la legittima scelta della cedolare. Questo ragionamento vale per le imprese individuali che detengono il libro inventari, cioè quelle in contabilità ordinaria; per le imprese in contabilità semplificata il citato art. 65, D.P.R. 917/1986 contempla solo l'ipotesi dell'**immobile strumentale** (afferente l'impresa se

indicato nel libri cespiti), mentre nulla è detto circa le modalità con cui affermare che un immobile non strumentale appartiene o meno alla sfera privata. A parere di chi scrive non vi è che il **comportamento concludente** da rilevare in dichiarazione

dei redditi, per decidere se un immobile appartiene all'impresa semplificata: se il relativo reddito sarà stato indicato nel quadro RG non sarà possibile la scelta per la cedolare secca, se sarà stato indicato nel quadro RB, tale scelta sarà possibile.

Cedolare secca sugli affitti – Conseguenze dell'inapplicabilità

Imprese	Art. 65, Tuir, per individuare la relatività dell'immobile all'impresa problema maggiore per imprese individuali in semplificata
Professionisti	Previsione normativa è pleonastica poiché immobile locato non può essere relativo all'attività professionale
Enti non commerciali	Esclusione soggettiva quindi anche per immobili gestiti nella sfera istituzionale

Altro tema è quello dell'**estromissione** del bene dall'impresa alla sfera privata al fine di applicare la cedolare secca.

La procedura di estromissione, com'è noto, è molto gravosa essendo dovute sia le imposte sul reddito, sia l'Iva. Tuttavia in alcuni casi l'operazione potrebbe essere eseguita senza un eccessivo carico fiscale. Pensiamo alle fattispecie in cui l'estromissione non è atto rilevante ai fini Iva, come nel caso dell'acquisto da privato (C.M. 39/E/2008), ipotizzando anche che l'acquisto sia avvenuto in tempi recenti. La evidente **crisi del mercato immobiliare** fa sì che con ogni probabilità il **valore normale** odierno del bene sia inferiore a quello di acquisto di qualche anno fa: ebbene in tale situazione non si applica l'Iva e non si genera plusvalore rilevante ai fini reddituali, per cui l'estromissione potrebbe essere eseguita al fine di locare l'immobile con il regime della cedolare secca.

AMBITO OGGETTIVO

L'art. 3, D.Lgs. 23/2011 circoscrive l'applicazione della cedolare secca ai soli **immobili «ad uso abitativo»**. La C.M. 26/E/2011, invece, limita il campo di applicazione a **casi ben precisi**.

Anzitutto vi è un riferimento alla **categoria catastale**, per cui solo gli **immobili classificati da A1 ad A9** rientrano nell'ambito oggettivo: ciò significa che un immobile A/10 locato per fini abitativi non potrà accedere al regime della cedolare secca. Peraltro su questo punto la C.M. 26/E/2011 opera un'ulteriore **restrizione**: la locazione abitativa va verificata anche sulla **qualifica del conduttore**. Se quest'ultimo è un'impresa, la cedolare non potrà essere applicata anche se il fine della locazione è

abitativo (ad esempio uso foresteria). Il punto è stato molto criticato poiché non sembra adeguatamente coperto dalla previsione normativa.

Vale anche l'ipotesi contraria: cioè un immobile accatastato quale abitativo se locato per fini non abitativi non potrà applicare la cedolare secca.

Due ulteriori riflessioni:

- se il **locatario non è persona fisica** ma comunque **non agisce quale professionista o impresa** (si pensi al locatario ente non commerciale) è possibile **optare** per la **cedolare**, fermo restando, ovviamente, che l'utilizzo sia per fini abitativi in conformità alle proprie finalità;
- se la locazione avviene per il **tramite di un'agenzia** si potrà optare per la **cedolare**, ma solo a condizione che l'**agenzia** operi come **puro intermediario**: ciò significa che in tutti i casi in cui il proprietario loca l'immobile alla Agenzia e questa a sua volta affitta lo stesso a terzi (si pensi al frequente caso dell'immobile per vacanza) non si potrà applicare il regime della cedolare secca.

La C.M. 26/E/2011 interviene anche sul caso della presenza di **più immobili** in un **unico contratto**: se si tratta di particelle catastali diverse si potrà applicare il regime sostitutivo anche solo ad uno dei fabbricati, considerando che il canone di locazione potrà essere determinato in proporzione alle rendite catastali. Questa ipotesi diviene obbligatoria se uno dei due immobili è non abitativo (si pensi al caso del capannone con annessa abitazione locato con unico contratto).

Inoltre, la C.M. 26/E/2011 esamina il caso, che apparentemente sembrerebbe non molto frequente, della **locazione della porzione di immobile**. In

realità basta pensare alle locazioni a studenti universitari per capire che la casistica è meno rara di quanto si potrebbe pensare. La soluzione adottata dalle Entrate è che se si sceglie la cedolare per una porzione di immobile, l'intero reddito di quel fabbricato va assoggettato allo stesso regime.

ESERCIZIO dell'OPZIONE: CONDIZIONI

L'opzione per il regime della cedolare secca si esercita entro:

- 30 giorni dall'inizio del contratto, per i nuovi contratti;
- 30 giorni dall'inizio dell'esecuzione per i contratti verbali;
- 30 giorni dal momento della proroga per i rinnovi.

Ma al di là delle modalità con cui si esercita l'opzione, argomento di cui si dirà oltre, vale la pena di sottolineare la **condizione di base** che legittima non solo l'opzione, bensì l'intera applicazione del regime della cedolare: l'**invio della raccomandata all'inquilino con cui si rinuncia ad ottenere l'aggiornamento Istat sul canone di locazione.**

Questo passaggio è estremamente importante e deve essere valutato con estrema attenzione: se prima della opzione non si è inviato la raccomandata di rinuncia all'Istat, l'opzione è **nulla**. L'omissione non è sanabile, anzi in un passaggio della C.M. 26/E/2011 (par. 2.3) si **nega la validità della raccomandata a mano**, quindi nemmeno con l'accordo del locatario è possibile rimediare al mancato invio della raccomandata. Vi è solo una possibilità di mantenere validità all'opzione senza la preventiva raccomandata, cioè l'aver previsto l'assenza dell'aggiornamento Istat già nel contratto originario con l'inquilino. La tesi è affermata in un successivo passaggio della C.M. 26/E/2011, par. 8.3, in cui si prevede che di fronte alla **espressa clausola contrattuale di rinuncia all'aggiornamento Istat**, sarebbe pleonastico e ridondante stabilire l'obbligo di ribadire tale contenuto con una raccomandata.

Resta fermo che la **rinuncia all'aggiornamento Istat** segue il periodo di durata della opzione, per cui eventuali saldi del medesimo aggiornamento, relativi a periodi antecedenti l'efficacia dell'opzione, anche se materialmente incassati nel periodo di efficacia dell'opzione non inficiano la validità della medesima. Ed inoltre una volta revocata l'opzione tornerà dovuto l'adeguamento Istat, naturalmente

fatta eccezione per le ipotesi in cui la rinuncia sia inserita nel contratto.

Pertanto la C.M. 26/E/2011, par. 2.3, su questo argomento presenta un passaggio particolarmente ambiguo quando afferma che: *«Nel caso in cui l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità».*

Il passaggio finale sembra **contraddittorio** poiché pare emergere una **rinuncia obbligatoria** all'incremento Istat anche per un periodo in cui non è applicata la cedolare secca, vicenda, peraltro, che interessa i rapporti contrattuali con il locatario, per cui dovrebbe essere esclusa la competenza dell'Agenzia delle Entrate sulla materia.

Sempre sull'argomento della rinuncia all'aggiornamento Istat un ulteriore passaggio estremamente rilevante della circolare è quello in cui si afferma che la rinuncia all'adeguamento Istat da parte di un comproprietario locatore che ha esercitato l'opzione comporta la rinuncia automatica all'adeguamento anche in capo agli altri comproprietari, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi abbiano o meno esercitato l'opzione. Fermo restando che la tesi contraria, cioè calcolo dell'adeguamento Istat sulla parte di canone non soggetta a cedolare, sarebbe stata di complessa applicazione, non si può non rilevare come le tesi delle Entrate ancora una volta sembri andare al di là dell'ambito di interesse dell'Agenzia, invadendo il perimetro civilistico dei rapporti tra comproprietari e inquilini. È facile prevedere le lagnanze, francamente non infondate, del comproprietario che pur non avendo eseguito alcuna opzione, è costretto a subire una **decurtazione del canone a causa di una scelta esercitata da altri.**

ESERCIZIO dell'OPZIONE: MODALITÀ ed EFFETTI

Per i contratti di locazione registrati dal 7 aprile 2011 l'opzione per la cedolare secca va esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione utilizzando:

- il mod. Siria, in presenza dei presupposti richiesti;

- il mod. 69.

I contribuenti che utilizzano il **modello** denominato **Siria** sono tenuti a conservare il contratto di locazione, in vista della sua eventuale esibizione all'amministrazione finanziaria che lo richieda in sede di controllo. Infatti, la presentazione all'Agenzia delle Entrate di tale modello Siria avviene **esclusivamente per via telematica** e non comporta la presentazione fisica del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate.

Il modello Siria può essere utilizzato, in alternativa al nuovo modello 69, solo qualora ricorrano le seguenti **condizioni** (art. 8, punto 8.1.3, del provvedimento attuativo):

- i **locatori**, in caso di comproprietà (contitolarità), possono essere al **massimo tre**;
- **tutti i locatori**, in relazione alla propria quota

di possesso, **devono optare** per la **cedolare secca**;

- i **conduttori**, in caso di cointestazione del contratto, possono essere al **massimo tre**;
- il **contratto** deve avere ad oggetto:
 - un'**unica abitazione**,
 - ed un **massimo di tre pertinenze** locate insieme ad essa;
- tutti gli **immobili** locati devono essere **censiti** in **Catasto** con attribuzione di rendita;
- il **contratto non** deve contenere **pattuzioni** ulteriori rispetto alla locazione ed alla relativa disciplina (es. locazione congiunta di immobili abitativi e strumentali, prestazione di fidejussioni da parte di terzi a garanzia degli obblighi assunti dal conduttore).

Dati del locatore

LOCATORE

DATI
DEL LOCATORE

RIMBORSO
DELLA DENUNCIA



Codice fiscale

Cognome

Nome

11 Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comunità (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

FIRMA

Il nuovo **modello 69**, a differenza del modello semplificato Siria, va presentato in modalità cartacea (in duplice copia con le sottoscrizioni originali delle parti) all'Agenzia delle Entrate e consente di **optare** per la cedolare secca non solo in sede di **registrazione del contratto di locazione**, con effetto dalla prima annualità contrattuale, bensì anche

a **contratto in corso**, con effetto dall'annualità di riferimento.

È **necessario** comunque utilizzare il **modello 69** in caso di:

- **risoluzione**,
- **proroga**,
- o **cessione del contratto di locazione**.

Quadro F e ulteriori dati degli immobili

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI								
N. ord. NE 2020/2022	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. em.	Categoria	Usa abit.	Rendita catastale	Cap. conc.	N. ord. sig.	% Possesso	Opzione red.

L'opzione per la cedolare secca:

- ha validità per l'intera durata del contratto o della proroga (salvo revoca);
- se esercitata nelle annualità successive alla prima ha validità per la durata residua del contratto.

L'opzione può essere revocata, con le modalità che saranno stabilite in un ulteriore Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, in ciascuna delle annualità successive a quella in cui è stata esercitata, ferma restando la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nelle annualità ancora successive.

La revoca dell'opzione comporta l'obbligo di versare l'imposta di registro per l'annualità di riferimento, entro il trentesimo giorno dalla scadenza. Inoltre, la revoca comporta la possibilità per il locatore di ricominciare ad applicare gli aggiornamenti del canone, senza però tenere conto degli incrementi sospesi nel periodo di validità dell'opzione (che quindi si devono intendere come definitivamente rinunciati).

L'opzione per la cedolare secca comporta l'esonero dal versamento:

- dell'imposta di bollo per il contratto di locazione redatto mediante scrittura privata non autenticata (in assenza di opzione, pari a € 14,62 per ciascun foglio di 100 righe);
- dell'imposta di registro per la registrazione del contratto di locazione;
- dei tributi speciali ex D.L. 533/1954 relativamente alle annotazioni di avvenuta registrazione apposte dall'Ufficio sul contratto;
- dell'Irpef e delle addizionali regionali e comunali relativamente al reddito fondiario prodotto dagli immobili sui quali è esercitata l'opzione della cedolare secca.

Con riguardo all'imposta di registro, la stessa tuttavia rimane parzialmente dovuta, in caso di:

- immobili in comproprietà in relazione ai quali soltanto alcuni locatori optano per la cedolare secca, per la parte di canone ad essi imputabile in relazione alla quota di possesso;
- contratti aventi ad oggetto più immobili di cui soltanto alcuni soggetti alla cedolare secca, per la parte di canone riferita agli immobili non soggetti al regime «cedolare».

Il regime di tassazione in esame può essere applicato ai contratti di locazione in corso al 1° gennaio 2011, anche se scaduti od oggetto di risoluzione o prorogati prima del 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011.

In tal caso non possono essere rimborsate l'imposta di registro e di bollo già versate. Quest'ultima affermazione contenuta nella C.M. 26/E/2011 comporta che il locatore che intenda optare per il regime della cedolare secca per l'anno 2011 qualora sia parte di un contratto rinnovato, risolto o prorogato anteriormente all'emanazione del provvedimento attuativo del 7 aprile, se lo stesso ha versato regolarmente l'imposta di registro sul rinnovo, risoluzione o proroga, non ha la possibilità di recuperare quanto versato e tale circostanza deve essere valutata al fine di verificare la convenienza dell'applicazione della cedolare secca per l'annualità 2011. Oltretutto, risulterebbe svantaggiato anche rispetto a chi non avesse effettuato il versamento dell'imposta di registro alla scadenza regolare (entro il 7 aprile) e optasse per il regime cedolare: la C.M. 26/E/2011 ha previsto che per tale irregolarità è previsto il versamento delle sole sanzioni commisurate all'imposta di registro non versata e non anche dell'imposta di registro e degli interessi. Sarebbe stato opportuno che il mancato rimborso dell'imposta di registro venisse limitato alle sole fattispecie di versamento dell'imposta per tutta la durata contrattuale (es. quattro anni) in sede di registrazione, col beneficio del versamento dell'imposta in misura ridotta e non anche alle fattispecie di registrazioni contrattuali nei primi mesi del 2011, prima dell'uscita della norma.

Per i contratti in corso al 1° gennaio 2011 o comunque registrati prima del 7 aprile 2011, l'applicazione della cedolare secca avviene direttamente nella dichiarazione dei redditi per il 2011 (mod. Unico 2012 PF, Mod. 730/2012).

In tal caso non va quindi presentato alcun modello per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca (né presso l'Ufficio né in via telematica).

L'Agenzia delle Entrate nella C.M. 26/E/2011 precisa che l'applicazione della cedolare secca direttamente in dichiarazione dei redditi può riguardare:

- sia l'annualità contrattuale che scade nel 2011, sia quella che decorre dal 2011;

oppure

- soltanto una delle due suddette annualità contrattuali.

L'opzione espressa in dichiarazione dei redditi ha effetto solo per l'annualità contrattuale che termina nel 2011 e/o per quella successiva, non per l'intera durata del contratto come avviene «a regime» utilizzando il mod. 69 o il mod. Siria.

Aliquote applicabili in caso di opzione per la cedolare secca

Tipologia di contratto	Aliquota
Contratto disciplinato dal Codice civile	21%
Contratto a canone libero, ex L. 431/1998	
Contratto a canone concordato ex art. 2, co. 3, L. 431/1998	19%
Contratto ex art. 8, L. 431/1998 relativo ad abitazioni site nei Comuni con carenze di disponibilità abitative e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa	
Contratto con canone concordato stipulato per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari ex art. 8, co. 3, L. 431/1998	

Il locatore che esercita l'opzione per la cedolare secca in sede di Unico 2012, non dovendo porre in essere alcun adempimento alla scadenza dell'annualità contrattuale, sarebbe esposto a una possibile contestazione per l'omesso versamento dell'imposta di registro nell'anno 2011. In via ordinaria il locatore dovrà entro il 6 luglio versare l'acconto della cedolare secca, e inviare la raccomandata al conduttore. Vi sono casi in cui però entrambi gli adempimenti non sono richiesti: quando cioè è dovuto solo il secondo acconto a novembre o non sia dovuto, e quando il contratto escluda già gli aggiornamenti del canone: in queste fattispecie residuali non sarà possibile determinare l'intenzione del locatore di optare per la cedolare, fino al termine per l'invio del Modello Unico 2012 (30 settembre 2012). Fino ad allora, il contribuente sarà esposto a rischi di contestazione per omesso versamento dell'imposta di registro annuale.

DETERMINAZIONE della BASE IMPONIBILE

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal **canone di locazione annuo** derivante dai contratti per i quali il locatore ha **esercitato la relativa opzione**.

L'imposta deve, pertanto, essere calcolata assumendo una **base imponibile più elevata** rispetto a quella prevista ai fini della determinazione del reddito fondiario da assoggettare ad Irpef (e relative addizionali), in quanto sul **canone stabilito contrattualmente** non possono essere operati **abbattimenti**.

Considerato che, come previsto espressamente dall'art. 3, co. 6, D.Lgs. 23/2011, il reddito derivante dai contratti per i quali è stata esercitata l'opzione

non può essere inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, co. 1, D.P.R. 917/1986 [CFF 5137], il reddito assoggettabile a cedolare secca è costituito dal **maggior importo tra:**

- il **100% dei canoni di locazione annui** stabiliti contrattualmente, senza poter fruire di alcuna **riduzione forfetaria** prevista in caso di applicazione della tassazione ordinaria (**15%** previsto ordinariamente per gli immobili concessi in locazione; **25%** previsto per i fabbricati siti nei comuni di Giudecca, Murano e di Burano; ulteriore abbattimento del **30%** previsto per i contratti a «canone concordato»);
- il **reddito fondiario** determinato ai sensi dell'art. 37, co. 1, D.P.R. 917/1986, ossia la **rendita catastale rivalutata del 5%**.

Se il contratto ha decorrenza in corso d'anno, poiché «l'**annualità contrattuale**» non corrisponde con il **periodo d'imposta** (1° gennaio - 31 dicembre), nello stesso periodo si possono verificare le seguenti situazioni:

- coesistenza sia di annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia di annualità contrattuali alle quali è applicabile la tassazione ordinaria;
- coesistenza sia di annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia di periodi in cui l'immobile non risulta locato.

In tali ipotesi la cedolare è applicabile **esclusivamente** ai canoni di locazione riferiti ad **annualità** per le quali è stata esercitata l'opzione, mentre vanno assoggettati a tassazione ordinaria i canoni riferiti ad annualità non interessate dall'opzione ovvero la rendita derivante dall'immobile non locato.

CEDOLARE SECCA

Imposte sui redditi

Il contribuente che possiede più immobili locati può optare per la cedolare secca per tutti i contratti di locazione ovvero soltanto per alcuni di essi.

La C.M. 26/E/2011 in commento precisa che, analogamente a quanto previsto per il regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione, la tassazione mediante la cedolare secca prescinde dall'effettivo incasso degli stessi. In particolare è specificato che *«anche in applicazione del regime della cedolare secca i canoni di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti devono essere assoggettati a tassazione, salvo che entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi non sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore»*.

Le aliquote applicabili in caso di opzione per la cedolare secca sono differenziate a seconda della tipologia del contratto di locazione immobiliare, individuata come alla tabella a pag. prec.

L'art. 11, co. 2, L. 413/1991 permette agli immobili interessati da vincolo storico esplicitamente riconosciuto di beneficiare di una tassazione particolarmente vantaggiosa: l'Irpef dovuta viene infatti calcolata sulla base della rendita cosiddetta «figurativa» (minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato) anziché sulla base della rendita catastale; tale tassazione agevolata viene consentita anche a favore dei fabbricati locati (tassando quindi una rendita molto ridotta in luogo del canone di locazione). Questa agevolazione dovrebbe potersi applicare anche nel caso in cui il possessore dell'immobile decida di optare per la «tassazione cedolare». Sul punto l'Agenzia delle Entrate non ha preso posizione nella C.M. 26/E/2011.

Il reddito assoggettato a «cedolare secca» è escluso dal reddito complessivo e pertanto non rileva ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

Tuttavia lo stesso rileva al fine del riconoscimento di deduzioni, detrazioni o benefici anche di natura non tributaria (ad esempio, ai fini del riconoscimento di prestazioni di natura sociale o assistenziale) previsti dalle vigenti disposizioni.

Di conseguenza, come specificato nella C.M. 26/E/2011, il reddito assoggettato alla cedolare secca va computato nel reddito complessivo del locatore al fine di:

- determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico;
- calcolare le detrazioni per carichi di famiglia

e le altre detrazioni ex art. 13, D.P.R. 917/1986 [CFF 5113];

- calcolare le detrazioni per canoni di locazione ex art. 16, D.P.R. 917/1986 [CFF 5116];
- stabilire la spettanza di agevolazioni fiscali e non collegate al possesso di redditi (ad esempio, Isee);
- stabilire la spettanza di altre detrazioni, quale, ad esempio, quella ex art. 15, co. 1, lett. i), D.P.R. 917/1986 [CFF 5115], per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, riconosciute nel limite del 2% del reddito complessivo.

Pertanto, optando per la cedolare secca, il calcolo delle detrazioni e delle prestazioni assistenziali suindicate assume come base di riferimento l'intero canone di locazione e non quello abbattuto forfettariamente come previsto nel caso di tassazione ordinaria del canone di locazione in dichiarazione dei redditi. È quindi opportuno che nella scelta per il regime «cedolare» venga tenuto conto anche dell'effetto delle minori detrazioni fiscali ad es. per carichi di famiglia o per lavoro dipendente e dell'effetto sul reddito dichiarato ai fini Isee nel caso il contribuente o comunque il nucleo familiare sia interessato da prestazioni che richiedano tale dichiarazione (si pensi ad esempio alle tasse universitarie o alle rette degli asili nido, ecc.).

VERSAMENTI e RICALCOLO ACCONTI IRPEF

Il versamento della cedolare secca va effettuato secondo le medesime regole previste per l'Irpef, ossia con la modalità dell'acconto e del saldo. In particolare l'acconto è dovuto nelle seguenti misure:

- acconto 2011: 85%
- acconto dal 2012: 95%

Per il 2011 è previsto un regime transitorio, in base al quale:

- l'acconto va determinato esclusivamente applicando il metodo previsionale;
- la necessità o meno di versare l'acconto è collegata alla decorrenza del contratto di locazione.

A regime, ossia dal 2012, l'acconto della cedolare secca (pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente) va così effettuato:

- importo su cui calcolare l'acconto $\leq \text{€ } 51,65$
⇒ acconto non dovuto

- **importo su cui calcolare l'acconto > € 51,65**
⇒ acconto dovuto
- **acconto ≥ € 257,52** ⇒ Versamento in 2 rate
 - 40% entro il 6 luglio o 5 agosto (con la maggiorazione dello 0,40%)
 - 60% entro il 30 novembre
- **acconto < € 257,52** ⇒ Versamento **unica soluzione** entro il 30 novembre

Per il periodo d'imposta 2011, l'acconto:

- **va versato in un'unica rata**, a prescindere dall'importo (minore o maggiore a € 257,52) entro il 30 novembre 2011, se il contratto di locazione decorre da una data compresa nel periodo tra il 1° giugno 2011 e il 31 ottobre 2011;
- **non va versato**, se il contratto di locazione decorre dal 1° novembre 2011. In tal caso la cedolare secca sarà versata *«interamente in sede di saldo»*.

Poiché il 2011 è il primo anno di applicazione della cedolare secca, il relativo **acconto** dovuto per lo stesso anno non può essere determinato con il metodo storico, normalmente utilizzato ai fini dell'Irpef, ma deve essere **determinato con il metodo previsionale**. La C.M. 26/E/2011 ha chiarito che l'**acconto**, a norma dell'art. 7 provvedimento 7 aprile 2011, è **sempre dovuto**, anche qualora il 2011, oltre al primo anno di applicazione della cedolare secca, sia stato anche il primo anno di possesso dell'immobile.

Per l'anno 2011, anche i contribuenti che presentano il modello 730, per il pagamento degli acconti della cedolare secca, devono effettuare il relativo **versamento con il modello F24**, entro i termini ordinari previsti per l'acconto Irpef, perdendo quindi la possibilità di compensare l'acconto sulla cedolare secca con l'eventuale credito Irpef derivante dal 730.

Diventa quindi opportuno valutare la possibilità di utilizzare il modello Unico per tali soggetti, considerata la facoltà di utilizzare crediti in compensazione per abbattere il versamento della cedolare secca tramite il modello F24.

In caso di stipulazione, nel 2011, di più contratti di locazione (per lo stesso immobile o per immobili diversi) l'acconto va determinato **sommando la cedolare secca** dovuta (con le già analizzate modalità) facendo riferimento alla **decorrenza di ciascun contratto**.

Occorre **prestare attenzione** alla determinazione dell'**acconto** sulla cedolare per l'anno 2011: infatti, il canone di locazione da prendere a riferimento non è quella dell'anno 2010 ridotto forfettariamente, ma è quello dell'anno 2011 senza la riduzione forfettaria, normalmente maggiore rispetto a quello dell'anno precedente per effetto della variazione Istat applicata al canone nell'anno 2010. Si deve quindi **sempre prendere a riferimento** l'importo del **canone** risultante dal contratto percepito nell'anno 2011.

Importi dell'acconto

Contratti di locazione	Importo dell'acconto ≥ 257,52 euro	Importo dell'acconto < 257,52 euro	Importo dell'acconto ≤ 51,65 euro
In corso al 31 maggio	Versamento 2 rate ● 6 luglio 40% ● 30 novembre 60%	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Non dovuto
Scaduti e risolti entro il 31 maggio			
Decorrenti dal 1° giugno	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Versamento 1 rata 30 novembre 100%	Non dovuto
Decorrenti dal 1° novembre	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto

L'Agenzia ha risolto positivamente la questione legata al ricalcolo dell'acconto Irpef dovuto per il 2011 specificando che lo stesso *«si ritiene correttamente determinato se pari al 99 per cento dell'Irpef dovuta sulla base della dichiarazione dei*

redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo

CEDOLARE SECCA

Imposte sui redditi

di imposta». Questo chiarimento è importante, perché prima dell'interpretazione fornita dalla C.M. 26/E/2011 era sorto il dubbio che il reddito da locazione del 2010 andasse preso a riferimento per il calcolo dell'acconto 2011, anche nel caso di opzione per la cedolare secca, esponendo così al rischio di sanzioni qualora si volesse calcolare l'acconto 2011 con metodo previsionale escludendo dalla base imponibile il reddito da locazione del 2010 sugli immobili per i quali venisse esercitata l'opzione della cedolare secca.

Infatti, nel caso in cui l'acconto Irpef 2011 non fosse almeno pari al 99% del saldo Irpef 2011 da versare nel 2012 si applicherebbe la sanzione per insufficiente versamento dell'acconto. D'altra parte, qualora si calcolasse l'acconto Irpef 2011 con il metodo storico, vi sarebbe un duplice prelievo d'imposta sul medesimo reddito.

Se nel 2011 il contribuente si avvale della cedolare secca solo per una parte del periodo d'imposta (ad esempio, per i mesi da settembre a dicembre 2011) per il ricalcolo dell'acconto Irpef 2011 non si dovrà considerare il reddito fondiario dei relativi immobili nella corrispondente parte del 2010 (nell'esempio nei mesi da settembre a dicembre 2010).

Se nell'anno 2010, anche solo per una frazione del periodo, l'immobile non fosse locato, la ri-

duzione dell'acconto Irpef va fatta sulla rendita catastale rivalutata (eventualmente aumentata di 1/3 se l'immobile era a disposizione), prestando sempre attenzione a non ridurre l'acconto dell'importo del canone di locazione che viene percepito nel 2011.

Un errore da non commettere deriva poi dal fatto che la riduzione della base imponibile per il ricalcolo dell'acconto Irpef va fatta considerando il canone 2010 abbattuto forfettariamente e non il canone intero e nemmeno il canone dell'anno 2011. Questo dimostra che il ricalcolo della base imponibile Irpef ai fini del ricalcolo dell'acconto è un'operazione tutt'altro che semplice, soprattutto in presenza di più contratti di locazione per i quali si opta per il regime cedolare e in presenza di periodi di locazione non continuativi, ma «spezzati» negli anni 2010 e 2011.

I contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono effettuare un minor acconto Irpef per il 2011 indicando negli appositi righi del mod. 730/2011 i «minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare».

Coloro che hanno già presentato il mod. 730/2011 possono ridurre l'acconto Irpef 2011 presentando «tempestivamente» al sostituto d'imposta un'apposita comunicazione per indicare i minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare.

Si veda anche G. Pantoni e G. Sabbatini, «Cedolare secca sugli affitti. Chiarimenti della C.M. 26/E/2011», in *La Settimana Fiscale* n. 24/2011, pagg. 26-31.