



**GUIDA PRATICA
TUTTO QUELLO CHE
C'È DA SAPERE
SULLA CEDOLARE
SECCA**

GUIDA SCRITTA DA: WWW.NAVACASA.IT

INDICE :

- **INTRODUZIONE**
- **CONTRATTI MISTI E PERTINENZE**
- **CONTRATTI A CANONE LIBERO E
CONTRATTI A CANONE CONCORDATO**
- **LE MODALITA' PER L'ADESIONE ALLA
CEDOLARE SECCA. L'OBLIGO DELLA
LETTERA RACCOMANDATA**
- **PERIODO D'IMPOSTA 2011 COME
APPLICARE LA CEDOLARE SECCA**
- **CONFRONTA LE TASSAZIONI E VALUTA LA
CONVENIENZA**
- **SCADENZE E OBBLIGHI L'ACCONTO E IL
SALDO**

INTRODUZIONE

La cedolare secca è un' imposta sostitutiva del regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF, opzionabile per tutti gli immobili locati a uso abitativo. L'obiettivo principale dell' introduzione del nuovo regime impositivo è l'eliminazione del mercato degli affitti in nero (l'evasione calcolata nell' ultimo biennio 2009 / 2010 si aggira intorno ai due miliardi di euro un buco enorme per le casse dello stato). Per tanto è stato stabilito che i proprietari immobiliari o i titolari di diritti reali di godimento su un immobile che vorrà optare per la tassazione forfettaria (cedolare secca) sarà obbligato a rinunciare a qualsiasi tipo di aggiornamento del canone di locazione compreso la possibilità di adeguamento ISTAT. Il locatore per contro potrà godere di una tassazione del 21% per i canoni a libero mercato, e il 19% per i canoni concordati. Per l'adesione alla cedolare secca va fatta comunicazione al conduttore per iscritto tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il conduttore di un' unità immobiliare senza regolare contratto d'affitto può registrarlo egli stesso ottenendo così una sostanziosa riduzione del canone . ([Leggi articolo](#))

Le unità immobiliari che possono usufruire della cedolare: da A1 ad A11 escluso A10 (immobile accatastato come ufficio). Quindi è facile capire che i benefici della cedolare secca sono riservati solo per i beni immobili locati a uso abitativo e i locatori devono essere esclusivamente persone fisiche, per tanto sono escluse dalla possibilità di godere del regime forfettario società di capitali / società semplici imprese edili / società immobiliari e ditte individuali. Mentre per il conduttore non sono richiesti requisiti particolari. Il conduttore di un' unità immobiliare a uso abitativo che optato per il regime alternativo può essere anche un' impresa o una società purché la stessa utilizzi l'unità locata per gli effettivi fini abitativi. Si pensi a una ditta costruttrice impegnata fuori Regione che affitti degli appartamenti per i propri operai.

CONTRATTI MISTI E PERTINENZE

Un locatore che deve affittare più unità abitative può optare per i contratti misti, vale a dire che non per tutte le unità abitative di sua proprietà deve per forza utilizzare un regime impositivo escludendo l'altro. Es. (il proprietario di una palazzina di 5 appartamenti adibiti a uso abitativo che decide di affittarli per ottenere una rendita può scegliere di aderire alla c.s. solo per 2 appartamenti e per il restante utilizzare la tassazione normale o viceversa) . Un'altra ipotesi di contratti misti è quella in cui i contratti non ha ad oggetto solo unità immobiliari ad uso abitativo. In tal ipotesi il locatore sarà libero di scegliere il regime impositivo d'adottare per le unità immobiliari a uso abitativo, e dovrà per forza usare la vecchia tassazione per quegli immobili locati per uso diverso da quello abitativo (loc. commerciali ecc.). Il secondo comma dell' articolo 3 del decreto legislativo n°23 del 14 marzo 2011 prevede che possano usufruire del regime forfettario anche le pertinenze qualora siano locate congiuntamente con l'immobile principale, in un unico contratto. Sono definite pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa es: box auto, cantine ecc. Da tutto ciò si deduce che non è possibile applicare la cedolare secca per la locazione di sole pertinenze, e nel caso in cui la pertinenza non appartenga direttamente all' immobile locato ma sia pertinenza di un'altra unità abitativa.

CONTRATTI A CANONE LIBERO E CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Come abbiamo già detto la cedolare secca è applicabile solo per i contratti di locazione ad uso abitativo, che vanno distinti in due categorie: contratti a canone libero e contratti a canone concordato.

CONTRATTI A CANONE LIBERO
Contratti di locazione 4+4 di cui al art. 2 comma 1 della legge n.431/98
Tutti i contratti di locazione di immobili accatastati come A1, A8, A9 disciplinati dal art.1571 e ss. C.c.
Contratti di locazione transitori (da 1 a 18 mesi)
Contratti di locazione per finalità turistiche (per durata inferiore a 30 giorni non c'è l'obbligo di registrazione)
REGIME TASSATIVO: CEDOLARE SECCA
Aliquota del 21% calcolata su un imponibile del 100% del canone annuo
Imposte di bollo e di registro dovute per la cessazione del contratto di locazione
Non sono dovute imposte di registro, di bollo e addizionali comunali e regionali
REGIME TASSATIVO VECCHIO
IRPEF va calcolato su un imponibile dell' 85% del canone annuo
Addizionali comunali e regionali
Imposta di bollo e di registro
Imposte di bollo e di registro dovute per la cessazione del contratto di locazione

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO
Contratti di locazione 3+2 art.2 , comma 3, della legge n. 431/98
Locazione d'immobili situati nei comuni di sedi universitarie o nei comuni vicini. Con contratti che vanno dai 6 ai 36 mesi art.5, comma 2, L.n. 431/98
Contratti di locazione stipulati dagli enti locali per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.
REGIME TASSATIVO: CEDOLARE SECCA
Aliquota del 19% calcolata sul un imponibile del 100% del canone annuo
Imposte di bollo e di registro dovute per la cessazione del contratto di locazione
Non sono dovute imposte di registro, di bollo e addizionali comunali e regionali
REGIME TASSATIVO VECCHIO
IRPEF va calcolato su un imponibile del 59,5% del canone annuo
Addizionali comunali e regionali

Imposta di bollo e di registro
Imposte di bollo e di registro dovute per la cessazione del contratto di locazione

LE MODALITA PER L'ADESIONE ALLA CEDOLARE SECCA. L'OBLIGO DELLA LETTERA RACCOMANDATA

1. Per i contratti nuovi l'opzione può essere esercitata in sede di registrazione del contratto utilizzando il nuovo software [SIRIA](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/strumenti) il modello di denuncia per la registrazione telematica del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per esercizio della **cedolare secca**. Il nuovo software è di facile utilizzo e può essere scaricato dal sito dell' Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/strumenti>. Il modello va presentato esclusivamente in via telematica i termini sono trenta giorni dal momento della stipula dell' atto. Per una registrazione tardiva bisogna recarsi presso gli uffici dell' Agenzia dell' Entrate. Per la registrazione dei contratti di locazione tramite il modello semplificato SIRIA occhio alla regola del 3.
2. Per i contratti in corso, prorogati o già risolti basta presentare all' Agenzia dell' Entrate il modello 69, detto anche modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata nel termine per il versamento dell' imposta di registro.
3. Per i contratti di locazione non soggetti all'obbligo di registrazione l'opzione per **la cedolare secca** va espressa in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è stato prodotto reddito.
4. **Esercizio dell' opzione per le annualità successive alla prima.** Nel caso in cui un locatore decidesse di non esercitare l'opzione della cedolare secca per la prima annualità del contratto di locazione non vuol dire che sia preclusa per le annualità successive, basta presentare il modello 69 nel termine per il versamento dell'imposta di registro.
Tutti i locatori che intendono avvalersi del regime forfettario devono comunicarlo al conduttore. Secondo il disposto normativo V. articolo 3, comma 11 , D. lgs. N 23/2011 l'unico modo per comunicare al conduttore della scelta per la cedolare secca e tramite invio di **lettera raccomandata**. Il locatore per iscritto tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno deve avvisare il conduttore della sua intenzione sulla scelta del regime opzionale, la lettera deve contenere anche la rinuncia all' aumento del canone di locazione per tutta la durata del contratto, inclusi gli aggiornamenti ISTAT. Secondo l'art.3 del decreto sul federalismo municipale l'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preavviso al conduttore con lettera raccomandata. La comunicazione deve essere inviata prima dell' esercizio dell' opzione.

PERIODO D'IMPOSTA 2011 COME APPLICARE LA CEDOLARE SECCA

E' possibile l'**applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011** anche per i contratti in corso o cessati (per scadenza o risoluzione volontaria) o per i contratti prorogati alla data del 7 aprile 2011 e per i quali sono già state versate le imposte di registro. Nei casi sopra elencati il locatore non deve fare nessuna comunicazione all'Agenzia delle Entrate (la cedolare secca va applicata in sede di dichiarazione dei redditi, da presentare nell' anno 2012). Il locatore resta vincolato al versamento dell' acconto dovuto per il 2011, che sarà pari all' 85% dell' imposta. Il locatore è comunque anche in questo caso obbligato all' invio della lettera raccomandata (i soldi versati per le imposte di registro non sono rimborsabili). Mentre per i contratti prorogati alla data del 7 aprile 2011 per i quali i termini di pagamento per le imposte di registro non sono ancora scaduti è possibile esprimere l'opzione tramite la compilazione del modello 69 da presentare all'Agenzia dell' Entrate. L'opzione espressa consente la non applicazione dell' imposta di registro, il locatore è tenuto però al versamento dell' acconto per le imposte 2011. Contratti nuovi stipulati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'opzione va espressa in sede di registrazione del contratto, e va fatta o per via telematica tramite il [software SIRIA](#) o compilando il modello 69. Il locatore rimane esente dal versamento dell' imposta di registro, deve però versare l'acconto che per il 2011 sia pari all' 85% dell' imposta dovuta. (Il locatore è sempre tenuto all' invio della lettera raccomandata). Ci sono poi i contratti nuovi con decorrenza successiva al 1 novembre 2011, per i quali non deve essere versato l'acconto sulla cedolare secca perché l'imposta va a saldo. **IL LOCATORE E' ESONERATO DALL' OBBLIGO DI DENUNCIA ALLE AUTORITA' DI PUBBLICA SICUREZZA.** Chi affitta un locale non è più obbligato alla comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza, questo è quanto prevede l'articolo 3 D. lgs. N 23/ 2011 al comma 3. La norma che introduce questa novità è inserita nell' articolo di legge sul federalismo municipale che regola la cedolare sugli affitti, ma può essere comunque applicata a quasi tutti i tipi di contratti di locazione (I dati gestiti dall' Agenzia dell' entrate, inerenti ai contratti d'affitto vengono messi a disposizione degli organi di controllo).

CONFRONTA LE TASSAZIONI E VALUTA LA CONVENIENZA

Il contribuente per capire se conviene passare al regime opzionale deve fare delle valutazioni, mettendo a confronto le due tassazioni.

REGIME ORDINARIO TASSAZIONE :

- Imposta di registro sul canone pari al 2% del canone d'affitto
- Imposta di bollo
- Addizionale regionale e comunale
- Aliquota (gli scaglioni aliquota sono riportati nella tabella sotto) calcolata su un imponibile dell' 85% del canone di locazione per i contratti a libero mercato e del 59,5% per i contratti a canone concordato, previsti per i paesi con carenza di disponibilità abitative
- Chi utilizza il vecchio regime può chiedere l'aumento ISTAT

CEDOLARE SECCA TASSAZIONE:

Tutte le imposte sul reddito fondiario per la locazione (imposta di registro, imposta di bollo, addizionali comunali e regionali) sono sostituite da un'unica imposta la cedolare secca. L'aliquota è del 21% per i contratti a canone libero, e del 19% per i contratti a canone concordato e va calcolata su un imponibile del 100% in entrambi i casi. Il locatore che opta per tale regime qualora ne abbia i requisiti non può chiedere aggiornamenti del canone per tutta la durata del contratto nemmeno quello previsto dall' ISTAT.

ALIQUTA DEL VECCHIO REGIME IMPOSITIVO

L'aliquota viene calcolata in base al reddito

Reddito da 0 a 15000 euro aliquota al 23%
Da 15000,01 a 28000 euro aliquota al 27%
// 28000,01 a 55000 euro aliquota al 38%
// 55000,01 a 75000 euro aliquota al 41%
Per i contribuenti che superano i 75000 euro aliquota al 43%

SCADENZE E OBBLIGHI L'ACCONTO E IL SALDO

L'art. 3, comma 4 del decreto legislativo n°23/2011 stabilisce che il versamento dell' imposta per la **cedolare secca** va fatto nello stesso termine già stabilito per il versamento dell' imposta sul reddito della persona fisica (acconto il 16 giugno e 30 novembre e il saldo il 16 giugno dell' anno successivo) utilizzando il modello F 24. Per il 2011 l'acconto è pari all' 85% dell' imposta dovuta, per il 2012 è del 95%. Per tutti i contratti in corso al 31/05/2011 o scaduti prima di tale data il versamento dell' acconto è dovuto in due rate. La prima rata del 40% va versata il 16 giugno 2011 (la prima rata può essere anche ulteriormente rateizzata). La seconda rata del 60% va versata entro il 30 novembre 2011. Per i contratti stipulati dopo il 31/06/2011 o qualora l'importo di versamento in acconto sia inferiore a 257,52 euro il versamento va fatto in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011. Mentre per i contratti successivi a novembre 2011 l'acconto non è dovuto e l'imposta è versata a saldo. Per il 2012 il versamento dell' acconto va effettuato per tutti i contratti. (In entrambi i periodi l'acconto non è dovuto se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera i 51,65 euro).

Pubblica gratis questa guida sul tuo sito!

Devi attribuire la paternità dell'opera nei modi indicati dall'autore o da chi ti ha dato l'opera in licenza e in modo tale da non suggerire che essi avallino te o il modo in cui tu usi l'opera. [Licenza Creative Commons](http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/).

Questa guida verrà continuamente aggiornata

<http://www.navacasa.it/blog/2011/07/cedolare-secca/>

