


La cedolare secca




Chi, cosa, come, quando e perché



La cedolare secca è una novità di quest'anno.
Osserviamola più da vicino e scopriamo in cosa
consiste.

Partiamo dal principio 

Le regole generali 

E per il 2011? 

Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

La “cedolare secca” è l'imposta che il locatore può pagare se vuole “chiudere il conto” sia con l'Irpef (e le addizionali comunale e regionale) dovuta sui canoni d'affitto incassati sia con le imposte di registro e di bollo da versare quando si registra il contratto di locazione, la sua proroga o la risoluzione.

In pratica, il locatore può:

- registrare il contratto di locazione (così come le proroghe e le risoluzioni) in maniera ordinaria, pagando, cioè, l'imposta di registro e il Bollo, e dichiarare, nel modello 730 o in Unico PF, i canoni di locazione percepiti nell'anno, sommandoli agli altri redditi sul cui totale va calcolata l'Irpef dovuta

oppure

- scegliere di pagare la “cedolare secca”, in modo da non pagare il Registro e il Bollo alla registrazione del contratto di locazione (o alla sua proroga o risoluzione) e non dichiarare gli affitti nel 730 o in Unico.



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

L'imposta da pagare dipende dal tipo di contratto di locazione ed è pari al:

- 21% del canone annuo, per i contratti a canone libero
- 19% del canone annuo, per i contratti a canone concordato su abitazioni situate in Comuni con carenze di disponibilità abitative oppure in quelli ad alta tensione abitativa.



Che cos'è la cedolare secca

Quanto costa

Quando si paga

La cedolare secca si versa come l'Irpef (saldo e acconto) e alle stesse scadenze dell'Irpef (giugno-novembre).



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Possono scegliere di applicare la cedolare secca le **persone fisiche** (quindi, sono escluse società, associazioni, enti non commerciali eccetera) che siano proprietarie dell'immobile locato o titolari di un altro diritto reale di godimento sullo stesso (ad esempio, gli usufruttuari).

L'immobile deve essere **ad uso abitativo** e deve essere **locato per finalità abitative**. In pratica, stiamo parlando delle abitazioni accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa l'A10 (uffici o studi privati).

ATTENZIONE! La cedolare secca non può essere applicata per gli immobili che rientrano nel reddito d'impresa o di lavoro autonomo del locatore.

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

La scelta per la cedolare secca è fatta quando si registra il contratto, utilizzando il modello semplificato SIRIA oppure il modello 69.

Il modello SIRIA si presenta solo telematicamente e può essere utilizzato se:

- i locatori non sono più di 3 e tutti optano per la cedolare secca
- i locatari non sono più di 3
- è locata una sola abitazione e non più di 3 pertinenze
- abitazione e pertinenze sono iscritte in catasto e hanno la rendita catastale
- il contratto contiene solo la disciplina del rapporto di locazione senza altre pattuizioni.

Il modello 69, che sostituisce anche la Comunicazione Dati Catastali (CDC), è cartaceo e si presenta in 2 copie all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate. Va utilizzato, oltre che nei casi in cui non è possibile registrare il contratto con il modello semplificato SIRIA, nelle ipotesi diverse dalla registrazione (proroga, risoluzione eccetera).

ATTENZIONE: Chi sceglie di applicare la cedolare secca deve prima comunicare, con raccomandata, al locatore la rinuncia, per il periodo di validità dell'opzione, alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, inclusa la “variazione Istat”.

DOMANDE E RISPOSTE



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

L'imposta è del 21% (contratti a canone libero) o del 19% (contratti a canone concordato in Comuni ad alta tensione abitativa o in quelli con carenza di abitazioni) e sostituisce, per il periodo di validità dell'opzione:

- l'Irpef e le addizionali, comunale e regionale, sul reddito fondiario prodotto dagli immobili (casa e pertinenze) per i quali si è scelta la tassazione con la cedolare secca. Va ricordato che il reddito tassato con la cedolare secca non può essere inferiore alla rendita catastale dell'abitazione
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo anche:

- sulle risoluzioni anticipate, se il contratto si risolve in un'annualità in cui il locatore ha scelto di applicare la cedolare
- sulle proroghe, se alla proroga si opta per la cedolare.



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Il pagamento della cedolare secca (da effettuare con l’F24) segue le regole “ordinarie”: saldo ed eventualmente acconto, alle stesse scadenze previste per l’Irpef.

L’acconto è stato fissato all’85% per il 2011 e al 95% a partire dal 2012.

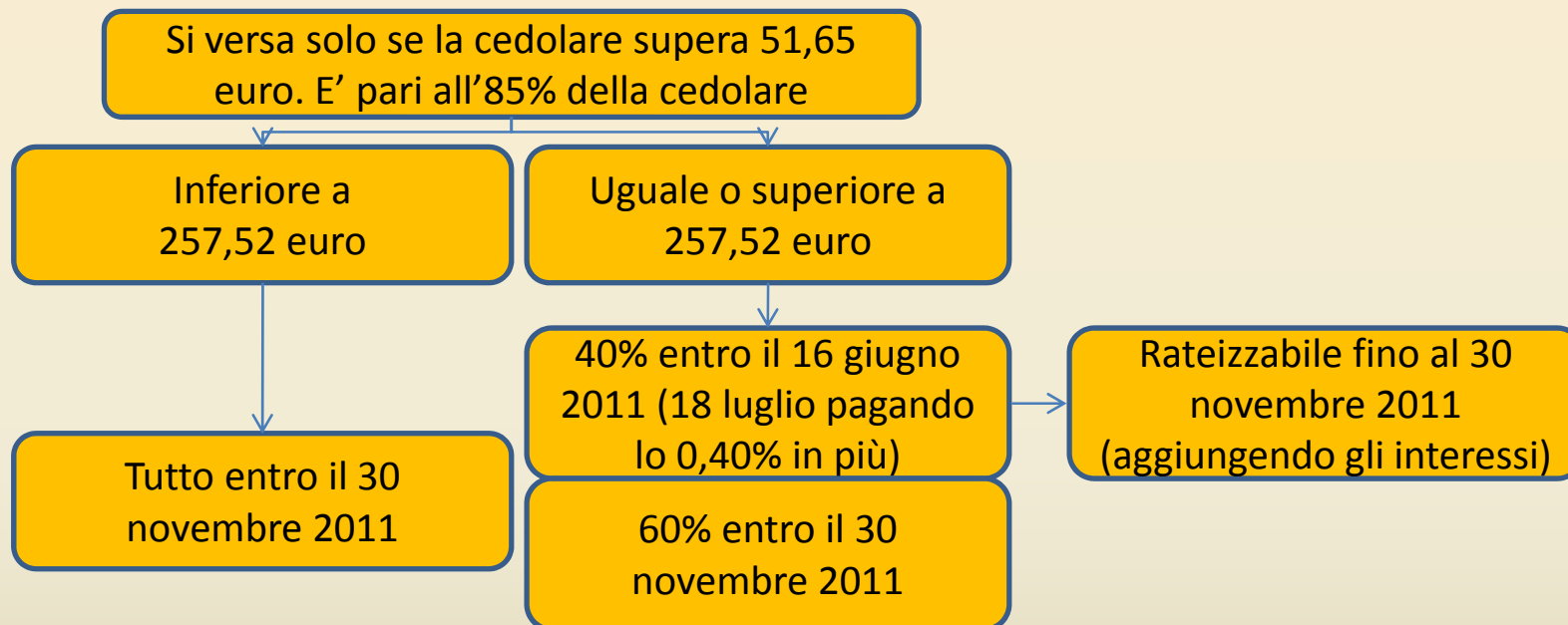


Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Acconto 2011



Per i contratti con decorrenza dopo il 31 maggio 2011, l'acconto, se dovuto, va pagato interamente entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011, l'acconto non va versato.



Chi può scegliere?

Come si sceglie?

Quanto e come si paga?

Acconto dal 2012

Si versa solo se la cedolare dell'anno precedente supera 51,65 euro.
E' pari all'95%

Inferiore a
257,52 euro

Uguale o superiore a
257,52 euro

Tutto entro il 30
novembre

40% entro il 16 giugno
(16 luglio pagando lo
0,40% in più)

60% entro il 30
novembre

Rateizzabile fino al 30
novembre (aggiungendo
gli interessi)

**Il saldo si paga entro il 16 giugno dell'anno successivo
(oppure entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%).**



OCCHIO AL 7 APRILE



La scelta per la cedolare secca può essere fatta per tutti i contratti di locazione, a partire da quelli in corso nel 2011. Tuttavia, siccome la legge che l'ha introdotta è entrata in vigore il 7 aprile 2011, bisogna tener conto di alcune regole particolari che si applicano solo quest'anno.



IL 7 APRILE 2011...

... il contratto è già scaduto

... il contratto è già stato risolto

... il contratto è già stato registrato

... il contratto è già stato prorogato
e l'imposta di registro
è già stata pagata

Il locatore che sceglie di applicare la cedolare deve solo pagare l'acconto (se dovuto). L'opzione sarà poi riportata nel 730/2012 o in Unico/2012



IL 7 APRILE 2011...

... Il contratto è in corso
e dopo viene risolto

... il contratto è stato già risolto,
ma non sono ancora trascorsi
i 30 giorni per il pagamento
dell'imposta di registro

E' possibile scegliere
di applicare la cedolare
(e pagare, se dovuto, l'acconto
per il 2011), presentando
il modello 69 entro 30 giorni
dalla risoluzione



DAL 7 APRILE AL 6 GIUGNO 2011

Scade il termine
per la registrazione

Scade il termine per pagare
l'imposta di registro sulla proroga

La scelta può essere fatta
entro il 6 giugno

DOMANDE E RISPOSTE





E' possibile applicare la cedolare anche per le pertinenze?

Sì, se si affittano insieme all'abitazione.

Quando il contratto è relativo a più abitazioni è possibile scegliere di applicare la cedolare solo su alcune di esse?

Sì. In questo caso:

- 1) deve essere pagata l'imposta di bollo*
- 2) l'imposta di registro è calcolata sui canoni degli immobili per i quali non si è scelta la cedolare. Se il canone è unico, l'imposta di registro è calcolata in proporzione alla rendita di ogni abitazione. Esempio:*

Abitazione A – rendita 300 – cedolare sì

Abitazione B – rendita 100 – cedolare no

Canone annuo complessivo 20.000

L'imposta di registro si calcola su $20.000 \times [100:(300+100)]$.

Se i locatori sono più di uno, debbono per forza scegliere tutti di applicare la cedolare?

No. Ognuno di loro può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare:

- 1) deve essere pagata l'imposta di bollo*
- 2) i locatori che non applicano la cedolare devono pagare l'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone di locazione che corrisponde alla propria quota di possesso. L'imposta di registro versata per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.*





E' possibile scegliere la cedolare secca anche se il contratto non deve essere registrato obbligatoriamente in termine fisso?

Sì. In questi casi (ad esempio, per le locazioni di durata inferiore a 30 giorni nell'anno solare), il locatore non deve fare altro che applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno dell'affitto (Unico/2012 o 730/2012 per gli affitti del 2011). Se, invece, il contratto è comunque registrato (in caso d'uso o volontariamente), l'opzione può essere esercitata alla registrazione.

Se non si sceglie di applicare la cedolare per il primo anno di contratto, non è più possibile farlo?

Sì, è possibile per gli anni successivi. In questo caso, per la scelta bisogna presentare il modello 69 nel termine per il versamento dell'imposta di registro relativa agli anni successivi.

La scelta è irrevocabile?

No. E' possibile "entrare e uscire" dalla cedolare secca. Il locatore può, infatti:

- scegliere e non fare null'altro. In questo caso, la cedolare si applica per l'intera durata del contratto, della proroga, oppure per il periodo residuo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata negli anni successivi al primo*
- scegliere di applicare la cedolare e poi, dal secondo anno in poi, revocare la propria scelta. La revoca va esercitata entro il termine previsto per il pagamento (che va effettuato) dell'imposta di registro relativa a quell'anno*
- rientrare nella cedolare, dopo la revoca, negli anni successivi.*





E' possibile ottenere il rimborso delle imposte di registro e di bollo già pagate su un contratto per il quale si decide di scegliere la cedolare secca?

No

