

Le indicazioni di cui tener conto nella fase transitoria di applicazione della nuova imposta

A ogni contratto la sua cedolare

Decorrenza e risoluzione bussola per i corretti adempimenti

Come procedere caso per caso			
Contratti decorrenti dal 2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione al 6/4/2011 e in corso al 31/5/2011	Dichiarazione dei redditi 2012	Due rate	Anteriormente al primo versamento d'acconto
Contratti scaduti o risolti volontariamente fino al 6/4/2011	Dichiarazione dei redditi 2012	Due rate	Anteriormente al primo versamento d'acconto
Contratti prorogati nel 2011 - proroga registrata fino al 6/4/2011 e in corso al 31/5/2011	Dichiarazione dei redditi 2012	Due rate	Anteriormente al primo versamento d'acconto
Contratti registrati o prorogati a partire dal 7/4/2011 e in corso al 31/5/2011	In sede di registrazione del contratto	Due rate	Prima della registrazione del contratto
Contratti decorrenti dall'1/6/2011 e fino al 31/10/2011	In sede di registrazione del contratto	Unico versamento entro 30/11/2011	Prima della registrazione del contratto
Contratti decorrenti dall'1/11/2011 e fino al 31/12/2011	In sede di registrazione del contratto	Nessun acconto	Prima della registrazione del contratto
Risoluzione di contratto in corso al 7/4/2011	Entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione	Due rate	Prima del termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione
Contratti in corso all'1/1/2011 per una o per entrambe le annualità contrattuali che ricadono nel 2011	Dichiarazione dei redditi 2012	Due rate	Anteriormente al primo versamento d'acconto

Pagina a cura
DI FABRIZIO SASSI*

Per ciascun contratto di locazione un percorso ad hoc per il nuovo regime fiscale opzionale: la «cedolare secca». A seconda della data di decorrenza, scadenza, proroga o risoluzione volontaria del contratto stesso. Per l'anno 2011, considerato periodo transitorio, sono previste disposizioni speciali, il cui mancato rispetto può pro-

vocare l'inapplicabilità della nuova modalità di tassazione, che, si ricorda, è applicabile ai redditi derivanti dalla locazione di unità immobiliari a destinazione abitativa e produce di norma una tassazione di vantaggio rispetto alla ordinaria tassazione Irpef. Per i proprietari di unità abitative locate che hanno deciso di adottare il nuovo regime già dal primo periodo di applicazione, si rivela pertanto importante la corretta esecuzione di questi speciali adempimenti. L'Ag-

zia delle entrate ha emanato la circolare n. 26/E del 2011, con la quale ha fornito i relativi chiarimenti. Si parte da tale documento di prassi per focalizzare l'attenzione sulle indicazioni operative relative alla prima applicazione della nuova disciplina fiscale.

I soggetti interessati, facendo riferimento alle caratteristiche di ogni singolo contratto di locazione, dovranno prestare attenzione alle regole previste a proposito di: modalità di esercizio dell'opzione: comunicazione

al conduttore; versamento degli acconti.



Esercizio dell'opzione. Qualora la registrazione del contratto sia stata effettuata prima del 7/4/2011 non è richiesto l'esercizio preventivo dell'opzione. L'applicazione della cedolare secca può avvenire direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentarsi nel 2012 per l'anno 2011. Occorre tuttavia ricordare che, se dovuti, devono essere versati i relativi acconti nel corso del 2011.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi, con riferimento all'annualità contrattuale scadente nel 2011 può avere effetti anche per l'annualità contrattuale che decorre dal 2011 e scade nel 2012.

Pertanto, con riferimento al periodo d'imposta 2011, le annualità riferibili allo stesso contratto di locazione, che terminano o iniziano nel 2011, possono anche essere assoggettate a due diversi regimi impositivi (cedolare secca e Irpef o viceversa). Nel caso in cui la registrazione del contratto sia eseguita dal 7/4/2011, l'opzione deve essere esercitata nei modi ordinari, vale a dire in sede di registrazione del contratto, utilizzando il modello Siria, in presenza dei presupposti, o il modello 69.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scadeva tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, gli adempimenti concernenti la registrazione, l'eventuale pagamento dell'imposta di registro e l'eventuale opzione per l'applicazione della cedolare secca potevano essere effettuati entro il 6 giugno.

Comunicazione al conduttore. L'applicazione della cedolare secca è subordinata alla condizione che il locatore rinunci ad eventuali aggiornamenti del canone, e lo comunichi con raccomandata al conduttore prima dell'esercizio dell'opzione.

In conseguenza delle particolari modalità di esercizio dell'opzione per l'anno 2011, anche la comunicazione al conduttore deve essere inviata seguendo specifiche prescrizioni.

Per i contratti nuovi o prorogati dal 7/4/2011, la comunicazione deve essere inviata prima di procedere alla registrazione del contratto o della proroga.

In tutti gli altri casi, l'adempimento deve essere fatto entro il termine previsto per il versa-

mento della prima o dell'unica rata d'acconto della cedolare secca. Nel caso in cui non sia dovuto l'acconto, la comunicazione deve essere inviata entro il termine di presentazione di Unico/2012. La comunicazione può non essere inviata qualora nel contratto di locazione sia espressamente prevista la rinuncia agli aggiornamenti del canone. Gli eventuali aggiornamenti già percepiti non precludono l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, ma devono essere restituiti al conduttore.

Versamento degli acconti. In via generale, per l'anno 2011, l'acconto della cedolare secca (85%) deve essere versato in due rate, rispettivamente entro il 6 luglio (40%) e il 30 novembre (60%). Se l'ammontare dell'acconto dovuto è inferiore a euro 257,52, l'intero importo può essere versato entro il 30 novembre.

Se invece non supera 51,65 euro, l'acconto non è dovuto. Per i soli contratti con decorrenza successiva al 31/5/11, l'acconto, indipendentemente dall'importo, è dovuto in unica rata entro il 30 novembre. Per i soli contratti con decorrenza successiva al 31/10/11 non è dovuto alcun acconto.

Acconto Irpef. Per l'anno 2011, l'acconto Irpef si considera correttamente determinato se di ammontare corrispondente al 99% dell'Irpef dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2010, assumendo il relativo reddito complessivo al netto del reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi, assoggettati nel 2011 a cedolare secca per l'intero periodo d'imposta. Trattasi di una vera e propria riliquidazione dell'imposta, che prevede l'ordinario concorso degli oneri deducibili e delle detrazioni d'imposta per oneri, dei crediti d'imposta, delle detrazioni per carichi familiari e per categoria di redditi, queste ultime rideterminate in funzione del minore reddito complessivo preso in considerazione.

In pratica, deve essere rideterminato il valore del rigo «RN33 - Differenza», che costituirà così la base di commisurazione «virtuale» dell'acconto Irpef dovuto per il 2011.

*Cna Interpreta

© Riproduzione riservata