

APPUNTI CEDOLARE SECCA

SOGGETTI INTERESSATI E SOGGETTI ESCLUSI

Soggetti persone fisiche (locatori) che percepiscono redditi immobiliari derivanti da contratti di locazione per immobili ad uso abitativo di categoria catastale del gruppo A (escluso A10).

Quindi sono esclusi dal regime agevolato tutti gli immobili concessi in locazione da lavoratori autonomi, imprenditori e società di capitali anche se l'immobile dovesse essere utilizzato ai fini abitativi.

Non si può applicare la cedolare secca sugli immobili affittati di proprietà condominiale.

Soggetti interessati e soggetti esclusi		
Persona fisica	Immobile ad uso abitativo <u>di categoria catastale del gruppo A (escluso A10)</u> + relative pertinenze	SI
Società	Immobile ad uso abitativo <u>di categoria catastale del gruppo A (escluso A10)</u> + relative pertinenze	NO
Persona fisica	Immobile ad uso abitativo con categoria catastale diversa dal gruppo A	NO
Persona fisica	Solo garage	NO
Persona fisica	Immobile locato, ad esempio, ad uso negozio/magazzino	NO

TIPOLOGIE DI CONTRATTO INTERESSATE ALLA CEDOLARE SECCA

CONTRATTI DI LOCAZIONE (sempre riferiti ad immobili ad uso abitativo)	
LIBERO Art.3 – Legge 431/98	Con questo tipo di contratto le parti possono definire autonomamente le condizioni contrattuali (stabilendo però una durata minima di quattro anni con rinnovo automatico di altri quattro)
CONCORDATO Art.2 comma 3 Legge 431/98	Le parti possono aderire a contratti-tipo, definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le associazioni della proprietà degli inquilini. Tali accordi sono coordinati a livello nazionale da una convenzione-quadro, che fissa i criteri generali. Questo tipo di contratto ha una durata minima di 3 anni prorogabili di altri due, salva la facoltà di diniego del locatore
TRANSITORIO Art.5 comma 1 Legge 431/98	I contratti di locazione di natura transitoria devono avere determinate caratteristiche: - durata non inferiore al mese e non superiore ai 18 mesi - previsione di una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria
PER STUDENTI Art.5 comma 2 e 3 Legge 431/98	Nei comuni sedi di Università sono previsti accordi territoriali per la stipula di contratti-tipo, al fine di soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede. Questa tipologia di contratti può avere durata da sei mesi a tre anni.
AD USO TURISTICO	Non sono assoggettati alla Legge 431/98. Non hanno vincoli di durata ed è lasciata libertà di contrattazione tra le parti. Se il contratto è di durata inferiore ai 30 gg non sussiste obbligo di registrazione del contratto e di comunicazione inizio locazione

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE CONTRATTI

Modello SIRIA (obbligo di conservazione del contratto da parte del contribuente con relativa ricevuta telematica)	<ol style="list-style-type: none"> solo in forma telematica quando il nr. dei locatori non è superiore a 3 e tutti esercitano l'opzione cedolare secca un numero di conduttori non superiore a 3 solo immobili censiti con attribuzione della rendita non esistano clausole aggiuntive o locazioni congiunte di immobili abitativi e strumentali
Modello 69 (Può essere usato il alternativa anche al modello SIRIA)	<ol style="list-style-type: none"> va presentato presso l'Agenzia delle Entrate. in tutti i casi non previsti dal modello Siria. Per cessioni, risoluzione o proroghe, anche tacite.

TASSAZIONE ORDINARIA O SOSTITUTIVA

la scelta è annuale. si potrà quindi revocare (le modalità saranno emanate da un provvedimento che dovrà essere pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nei prossimi mesi).

TIPOLOGIA CONTRATTO	TASSAZIONE ORDINARIA	SOSTITUTIVA %
LIBERO TRANSITORIO USO TURISTICO	Maggiore importo tra IRPEF (vedi tabella aliquote Irpef) sull' 85% del canone annuo o rendita catastale rivalutata del 5% + le relative addizionali regionali e comunali + l'imposta di bollo di € 14,62 per ogni 4 pagine + imposta di registro del 2% sul canone di locazione	Il maggiore tra il canone annuo, senza abbattimenti, confrontato con la rendita catastale rivalutata. 21%
CONCORDATO PER STUDENTI	Maggiore importo tra IRPEF (vedi tabella aliquote Irpef) sull' 85% - 30% del canone annuo o rendita catastale rivalutata del 5% + le relative addizionali regionali e comunali	19%

MODALITÀ VERSAMENTO CEDOLARE SECCA E ADEMPIMENTI DA PARTE DEI CONTRIBUENTI

FABBRICATI LOCATI NEL 2011 CON OPZIONE PER CEDOLARE SECCA	
Contratti di locazione stipulati dal 7 aprile 2011 (tutti i termini di registrazione sono prorogati, solo per il 2011, al 6 giugno 2011)	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Opzione cedolare secca attraverso Modello Siria o Modello 69. Esclusi tutti coloro che hanno registrato un contratto prima del 6 aprile 2011 (entrata in vigore del provvedimento, <i>vedi sotto</i>), coloro che hanno in essere un contratto o coloro che concedono in affitto un fabbricato per meno di 30 gg. ⇒ Per coloro che non hanno specificato nel contratto la non rivalutazione ISTAT, obbligo di invio della raccomandata entro i termini di registrazione/opzione cedolare secca, all'inquilino, avvisandolo della scelta di questo regime di tassazione, quindi sgravando anch'esso dalla sua parte di pagamento dell'imposta di registro. ⇒ Pagamento dell'acconto pari all'85% dell'imposta cedolare secca (21% o 19%).
Contratti di locazione stipulati o scaduti tra il 1° gennaio 2011 e il 7 aprile 2011 per i quali si è già pagata l'imposta di registro e di bollo	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Scelta cedolare secca direttamente in dichiarazione dei redditi ⇒ Imposte già pagate non più recuperabili ⇒ Non doveva essere fatta nessuna scelta preventiva per la cedolare secca ⇒ Per coloro che non hanno specificato nel contratto la non rivalutazione ISTAT, obbligo di invio della raccomandata all'inquilino entro i termini di registrazione/opzione cedolare secca, avvisandolo della scelta di questo regime di tassazione, quindi sgravando anch'esso dalla sua parte di pagamento dell'imposta di registro. ⇒ Pagamento dell'acconto comunque dovuto ⇒ Per l'annualità 2012 dovranno poi provvedere alla presentazione del modello 69 (vedi esempio 10 Circ. 26/E del 1/6/2011)
Immobili acquistati nel 2011 e locati nello stesso anno	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Registrazione del contratto attraverso il modello SIRIA o 69 ⇒ Pagamento delle imposte di registro e bollo (se prima del 7 aprile) ⇒ Per coloro che non hanno specificato nel contratto la non rivalutazione ISTAT, obbligo di invio della raccomandata entro i termini di registrazione/opzione cedolare secca, all'inquilino, avvisandolo della scelta di questo regime di tassazione, quindi sgravando anch'esso dalla sua parte di pagamento dell'imposta di registro. ⇒ NON SUSSISTE OBBLIGO DI PAGAMENTO DEGLI ACCONTI

CALCOLO ACCONTI 2011			
L'acconto è pari all'85% dell'imposta cedolare secca (21% o 19%)			
Contratti di Locazione	Importo acconto > € 257,52	Importo acconto < € 257,52	Importo su cui calcolare acconto < € 51,65
In corso nel 2011 o scaduti e risolti entro il 31/5/2011	Versamento di due acconti: 40% entro il 6 luglio 60% entro 30 novembre	Versamento unico acconto: 100% entro il 30 novembre	Non dovuto
Contratti con decorrenza 1° giugno 2011	Versamento unico acconto: 100% entro il 30 novembre	Versamento unico acconto: 100% entro il 30 novembre	Non dovuto
Contratti con decorrenza 1° novembre 2011	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto
Contratti su immobili acquistati e locati nel 2011	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto

CODICI TRIBUTO PER CEDOLARE SECCA	
1° ACCONTO (scadenza entro il 6 luglio 2011)	1840
2° ACCONTO (scadenza entro il 30 novembre 2011)	1841
SALDO CEDOLARE SECCA (verrà calcolato nella dichiarazione 2012 - redditi 2011)	1842