

CEDOLARE SECCA

(rif.normativi: DL 23/2011 – L.92/2012 – DL 102/2013)

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 <i>di categoria catastale del gruppo A (escluso A10)</i> + relative pertinenze	SI
Società	Immobile ad uso abitativo <i>di categoria catastale del gruppo A (escluso A10)</i> + 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

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' 95% 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' 95% - 30% del canone annuo o rendita catastale rivalutata del 5% + le relative addizionali regionali e comunali	15%

ALCUNI SEMPLICI ESEMPI

CONTRATTO STIPULATO NEL 2012 DAL 1 APRILE 2012 LOCATO (PRIMA A DISPOSIZIONE)	⇒ DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO A DISPOSIZIONE ⇒ DAL 1 APRILE AL 31 DICEMBRE LOCATO CON OPZIONE CEDOLARE SECCA ⇒ DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO 2014 OPZIONE CEDOLARE SECCA ⇒ DAL 1 APRILE 2014 PROSEGUE PER L'ANNUALITA' LA CEDOLARE SECCA SE IL CONTRIBUENTE CONTINUA IL
---	--

	CONTRATTO DI LOCAZIONE E SE NON VUOLE MODIFICARE LA SUA SCELTA (ALTRIMENTI MODELLO 69 CON LA REVOCA DELLA CEDOLARE SECCA)
DOCUMENTI DA VERIFICARE O AUTOCERTIFICARE:	
<p>⇒ Opzione cedolare secca attraverso Modello Siria o Modello 69. Esclusi coloro che concedono in affitto un fabbricato per meno di 30 gg (possono optare in dichiarazione dei redditi direttamente).</p> <p>⇒ 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.</p> <p>⇒ Verifica della tipologia di contratto per l'applicazione della tassazione</p>	
CONTRATTO STIPULATO NEL 2011 (1 MAGGIO 2012) CON OPZIONE CEDOLARE SECCA RICONFERMATA POI PER LA SECONDA ANNUALITA' (1 MAGGIO 2012 – 1 MAGGIO 2013)	⇒ PER TUTTO IL 2012 IL CONTRIBUENTE DICHIARERÀ IL FABBRICATO LOCATO CON L'OPZIONE CEDOLARE SECCA
DOCUMENTI DA VERIFICARE O AUTOCERTIFICARE:	
<p>⇒ Se il contribuente ha gestito tutto con noi lo scorso anno farsi riconfermato i dati già presenti</p> <p>⇒ Se il contribuente si presenta da noi per la prima volta dobbiamo ricontrollare tutta la documentazione; quindi:</p> <p>⇒ Opzione cedolare secca attraverso Modello Siria o Modello 69. Esclusi coloro che concedono in affitto un fabbricato per meno di 30 gg (possono optare in dichiarazione dei redditi direttamente).</p> <p>⇒ 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.</p> <p>⇒ Verifica della tipologia di contratto per l'applicazione della tassazione</p>	
CONTRATTO STIPULATO IN ANNI PRECEDENTI E REVOCATO NEL 2013	⇒ FINO ALLA DATA DI REVOCA DEL CONTRATTO DOVRA' INSERIRE IL FABBRICATO LOCATO SECONDO LE OPZIONE FATTE NEGLI ANNI PRECEDENTI
DOCUMENTI DA VERIFICARE O AUTOCERTIFICARE:	
<p>⇒ Se il contribuente ha gestito tutto con noi lo scorso anno farsi riconfermato i dati già presenti</p> <p>⇒ Se il contribuente si presenta da noi per la prima volta dobbiamo ricontrollare tutta la documentazione; quindi:</p> <p>⇒ Opzione cedolare secca attraverso Modello Siria o Modello 69. Esclusi coloro che concedono in affitto un fabbricato per meno di 30 gg (possono optare in dichiarazione dei redditi direttamente).</p> <p>⇒ 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.</p> <p>⇒ Verifica della tipologia di contratto per l'applicazione della tassazione</p>	
CONTRATTO STIPULATO IN ANNI PRECEDENTI NEL 2013 IN FASE DI SCADENZA ANNUALITÀ OPTATO PER LA PRIMA VOLTA ALLA CEDOLARE SECCA CON LA PRESENTAZIONE DEL MODELLO 69	⇒ FINO ALLA DATA DI SCADENZA DELL'ANNUALITA' CONTRATTUALE FABBRICATO LOCATO IN REGIME DI IRPEF ORDINARIA, POI CON L'OPZIONE CEDOLARE SECCA
DOCUMENTI DA VERIFICARE O AUTOCERTIFICARE:	
<p>⇒ Modello 69 con l'opzione cedolare secca</p> <p>⇒ Contratto iniziale per verificare le date e il canone</p> <p>⇒ 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</p>	

CODICI TRIBUTO PER CEDOLARE SECCA (95% dell'imposta)
1° ACCONTO 1840
2° ACCONTO 1841
SALDO CEDOLARE SECCA 1842

EFFETTI CEDOLARE SECCA

La tassazione della cedolare secca ha effetti sull'Irpef e sulle addizionali, ma non è da sottovalutare che incide:

- 1) Per la determinazione della condizione di familiare a carico (vedi esempi)
- 2) Per calcolare le detrazioni per i carichi di famiglia (vedi esempi)
- 3) Per calcolare le altre detrazioni (vedi esempi)
- 4) Per determinare alcuni benefici fiscali (vedi esempi)

REMISSIONE IN BONIS E RAVVEDIMENTI

DL 16/2012 ha introdotto possibilità della remissione in bonis anche per l'opzione cedolare secca con chiarimenti Circ.47/2012 dell'Agenzia delle Entrate.

Esempio:

- Il contribuente ha optato per la cedolare secca (non pagando l'imposta di registro quindi definendo la scelta di tassazione) ma non presentando il modello 69, quindi dimenticando solamente l'atto formale. Possibilità di remissione in bonis entro i termini della presentazione della dichiarazione dei redditi pagando una sanzione pari a € 258,00 con **codice tributo 8114**.
- Il contribuente ha optato per la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi, contratto in corso di validità prima dell'entrata in vigore della normativa sulla cedolare secca – 7 aprile 2011, non ha mai presentato il modello 69 in quanto contratto già in vigore ed espressa la scelta nel dichiarativo, non serve fare la remissione in bonis e non serve presentare il modello (vedi rassegna stampa allegata ai documenti)
- contribuente che ha stipulato un contratto di locazione, ma si è dimenticato di fare la registrazione nel termine dei 30gg e non ha pagato nessuna imposta di registro, nel momento in cui registra il contratto potrà fare un ravvedimento per la ritardata presentazione del contratto, e potrà optare per la cedolare secca.
- contribuente che stipulato un contratto di locazione registrandolo e pagando l'imposta di registro non potrà aderire alla scelta di cedolare secca facendo un ravvedimento in bonis perché ha già espresso la scelta. La potrà modificare nell'annualità successiva

SOSTITUZIONE DEL MODELLO 69 CON IL MODELLO RLI (REGISTRAZIONE LOCAZIONE IMMOBILI)

Dal 3 febbraio 2014 il modello 69 è sostituito con il modello RLI (vedi allegata documentazione).

Il modello deve essere utilizzato:

- 1) per richiedere la registrazione del contratto di locazione
- 2) per l'esercizio dell'opzione cedolare secca
- 3) per la revoca della cedolare secca
- 4) per proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti
- 5) per comunicazioni di dati catastali

Il modello si trasmette :

- telematicamente attraverso un intermediario
- telematicamente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate

Il modello 69 non esisterà più dal 31 marzo 2014