

CEDOLARE SECCA Alcuni chiarimenti

Si espongono i chiarimenti alle domande più frequenti in merito alla cedolare secca, di cui all'articolo 3 decreto legislativo 23 del 14 marzo 2011.

Per l'approfondimento dell'istituto, si rinvia all'Informativa n. 43/2011.

1. Comunicazione dell'opzione al conduttore

1.1 Domanda

Nel paragrafo 8.3 della circolare è previsto che se il contratto contiene la rinuncia agli aggiornamenti del canone, non è necessario inviare al conduttore la comunicazione dell'opzione con raccomandata. Si chiede se tale principio valga solo per il 2011 o possa essere applicato a regime.

1.1 Risposta

L'articolo 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23/2011, prevede che laddove il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, compresa la variazione ISTAT. Nel medesimo comma 11 è previsto che la comunicazione dell'opzione deve essere preventiva ed inviata con lettera raccomandata (esclusa la raccomandata a mano).

Nella circolare 26/E/2011, al paragrafo 8.3, relativo al regime transitorio per il 2011, è precisato che "per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone di cui al paragrafo 2.3, si ritiene che non sia necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione". Da chiarimenti richiesti all'Agenzia, è stato confermato che la possibilità di omettere la comunicazione nel caso in cui nel contratto sia espressamente prevista la rinuncia agli aggiornamenti del canone, è valida esclusivamente per l'anno 2011, per quanto riguarda i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011. In tali casi, infatti, poiché l'imposta di registro è già stata versata, non c'è la necessità di comunicare preventivamente al conduttore il fatto di aver manifestato l'opzione, ma è sufficiente l'eventuale indicazione nel contratto della rinuncia agli aggiornamenti del canone. In tutti gli altri casi (cioè, in periodi d'imposta diversi dal 2011, oppure per contratti da registrare, etc.), è necessario che il conduttore venga messo in condizione di conoscere preventivamente l'esercizio dell'opzione, poiché in tal caso non ha l'obbligo, neppure solidale, del pagamento dell'imposta di registro.

1.2 Domanda

E' stato stipulato un contratto di locazione con decorrenza 31 maggio 2011, nel quale il locatore espressamente dispone la rinuncia all'aggiornamento del canone. L'invio preventivo della raccomandata all'inquilino è comunque necessaria? Entro quale termine deve essere effettuata?

1.2 Risposta

Nel caso di contratto di locazione decorrente dal 31/5/2011, l'opzione per la cedolare deve essere effettuata secondo le regole ordinarie, cioè in sede di registrazione del medesimo contratto (con il mod. 69 o SIRIA), entro il 30 giugno 2011.

Preventivamente, il locatore deve comunicare all'inquilino la rinuncia all'aggiornamento del canone (altrimenti, decade dal diritto di esercitare l'opzione).

Come precisato nel quesito precedente, il punto 8.3 della circolare n. 26/E/2011, chiarisce che il contratto in cui è inserita la rinuncia all'aggiornamento del canone tiene luogo della raccomandata esclusivamente per l'anno 2011, per i contratti scaduti o risolti, già registrati, prorogati e con imposta di registro già versata alla data del 7 aprile 2011.

Nel caso prospettato, il locatore non rientra in tale fattispecie, con la conseguenza che la raccomandata all'inquilino doveva comunque essere inviata preventivamente, cioè entro il 30 giugno 2011, nonostante nel contratto sia stata inserita la rinuncia all'aggiornamento del canone.

Qualora ciò non sia stato effettuato, si ritiene che il contribuente non possa applicare la cedolare per la prima annualità.

2. Società semplici

2.1 Domanda

Se il locatore è una società semplice, può optare per la cedolare secca?

2.1 Risposta

La cedolare è applicabile solo alle persone fisiche; di conseguenza, non dovrebbe rendersi applicabile a tutte le forme societarie, comprese le società semplici.

3. Esercizio dell'opzione per la cedolare secca

3.1 Domanda

Nel caso di un contratto di locazione quadriennale 1/9/2010-31/8/2014, con scadenza della prima annualità il 31 agosto 2011, con quale modalità deve essere esercitata l'opzione per la cedolare dal 1° gennaio 2011?

In particolare, per l'annualità decorrente dall'1/9/2011 (seconda annualità), entro quale termine e con quale modalità deve essere esercitata l'opzione?

3.1 Risposta

Il regime della cedolare secca è applicabile a partire dal periodo d'imposta 2011, anche ai contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011.

Nella circolare 26/E/2011, par. 8.1.1, è precisato, nell'ambito del regime transitorio per il 2011, che in tali casi l'applicazione del nuovo regime di tassazione può avvenire direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Ciò presuppone, comunque, che sia stato versato l'acconto, eventualmente dovuto, per l'anno 2011. Come previsto nel punto 6.2 del provvedimento, la circolare precisa che l'applicazione della cedolare riferita all'annualità scadente nel 2011, effettuata in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012, può avere effetti anche per l'annualità contrattuale successiva (annualità scadente nel 2012); mentre, per l'annualità decorrente dal 2012 e per le successive, in applicazione della regola generale, il contribuente che intenda avvalersi della cedolare dovrà comunque esprimere la relativa opzione con il modello 69 entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro.

Analogamente, nella fattispecie descritta, il contribuente, oltre all'invio della raccomandata al locatario ed al versamento dell'acconto, non deve effettuare adempimenti ulteriori prima della dichiarazione 2012. In pratica, il contribuente che intende optare per la cedolare dall'1/1/2011, dovrà entro il 30 settembre 2012 (in sede di Unico, relativo al 2011), esercitare l'opzione per la cedolare con decorrenza 1/1/2011.

Tale opzione può essere esercitata per entrambe le annualità:

la prima annualità scadente nel 2011 (per i canoni relativi al periodo 1/1/2011-31/8/2011);

la seconda annualità scadente nel 2012 (per i canoni relativi al periodo 1/9/2011-31/12/2011).

Se l'opzione è riferita anche alla seconda annualità, dovranno essere assoggettati a cedolare anche i canoni relativi al periodo 1/1/2012-31/8/2012, in quanto l'opzione che sarà espressa nella dichiarazione riguarderà l'intera annualità contrattuale. Per l'annualità decorrente dall'1/9/2012 (3^a annualità), l'opzione per la cedolare dovrà essere espressa con il modello 69, entro il termine di 30 giorni ed esplica effetti per la residua durata del contratto (salvo revoca) una sola delle due annualità: ad esempio, per i soli canoni relativi alla prima annualità (canoni 1/1/2011-31/8/2011), oppure per i soli canoni relativi alla seconda annualità (canoni 1/9/2011-31/12/2011).

4. Acconto

4.1 Domanda

Nel caso in cui la cedolare sia applicata per la prima volta relativamente ad un immobile già posseduto nell'anno precedente, è dovuto l'acconto per le annualità diverse dal 2011?

Ad esempio: nel caso in cui il primo anno di applicazione della cedolare sia l'anno 2013, relativamente ad un immobile già posseduto nell'anno precedente (ma, ad esempio, tenuto a disposizione), l'acconto della cedolare è comunque dovuto?

4.1 Risposta

Nella circolare n. 26/E/2011, al paragrafo 7, è previsto che se l'anno di prima applicazione della cedolare è anche il primo anno di possesso dell'immobile, l'acconto della cedolare non è dovuto (con eccezione dell'annualità 2011, per la quale l'acconto è comunque dovuto).

Nel caso in cui l'immobile sia già posseduto (ad esempio perché tenuto a disposizione nell'anno precedente), l'acconto della cedolare, sulla base delle regole ordinarie applicabili dal 2012, non può comunque essere calcolato, per la mancanza della base di commisurazione (imposta dovuta per l'anno precedente). In tale fattispecie, infatti, verrebbe a mancare un elemento che consente l'applicazione del criterio storico, con la conseguenza che non dovrebbe rendersi dovuto l'acconto per la cedolare, ma solo l'acconto ai fini IRPEF.