



# Fiscal Adempimento

La circolare di aggiornamento professionale

N.  
5

30. 01.2017

## Adempimenti per la cedolare secca

A cura di Micaela Chiruzzi

**Categoria:** Contribuenti  
**Sottocategoria:** Adempimenti

La cedolare secca, nei contratti di locazione, consiste in un regime facoltativo per il quale il proprietario di un immobile ad uso abitativo paga un'imposta sostitutiva di IRPEF e addizionali. Tale imposta forfettaria si calcola applicando: un'aliquota del 21% sul canone di locazione lordo annuo, se il contratto è a canone libero; un'aliquota del 10% se si applica un canone concordato.

I contratti di locazione gestiti con cedolare secca sono esentati anche dal pagamento dell'imposta di registro e da quella di bollo dovute per registrazione, risoluzione o proroghe dei contratti stessi.

Ma per chi sceglie di optare per la cedolare secca significa nello stesso tempo rinunciare a chiedere, per l'intera durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se contrattualmente previsto, ivi compresa la variazione accertata dall'ISTAT.

Un approfondimento, questo, che nasce con la precisa intenzione di fornire uno strumento di agevole e veloce consultazione per orientarsi negli adempimenti necessari per esercitare l'opzione della cedolare secca nei contratti di locazione, corredato di schemi ed esempi pratici.

### Premessa

Il nuovo regime fiscale – disciplinato dall'art. 3 del Decreto legislativo n. 23 del 14.03.2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23.03.2011 con entrata in vigore dal 7.04.2011 - ha previsto l'introduzione della **cedolare secca** sugli affitti.

A decorrere dal 7 aprile 2011, il canone di locazione riguardante contratti stipulati per immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze affittate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base all'opzione effettuata dal locatore, alla nuova imposta che

sostituisce l'Irpef e le relative addizionali nonché l'imposta di registro e l'imposta di bollo sulla registrazione, risoluzione e proroga del contratto di locazione.

Contenuto

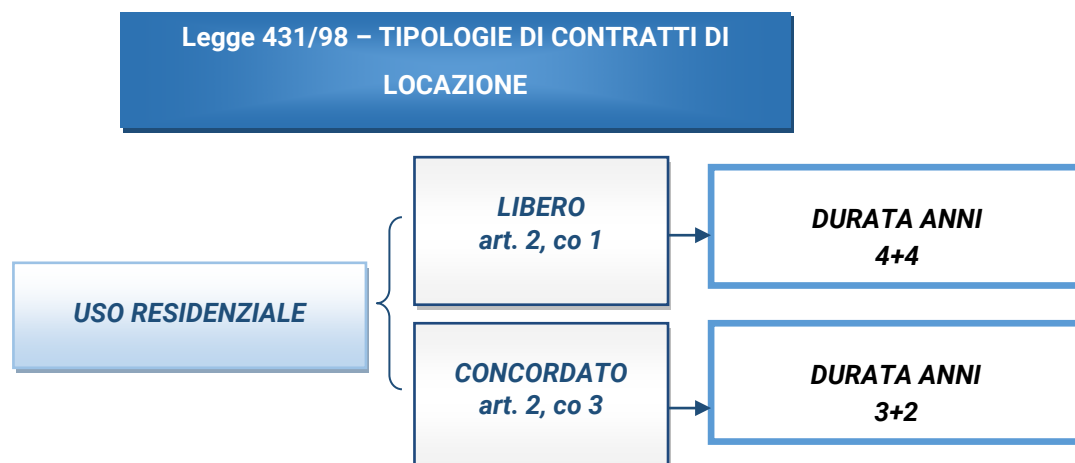


Da un punto di vista oggettivo il D.lgs. n. 23/211 prevede che possono essere assoggettati a cedolare secca i contratti di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locatate "congiuntamente all'abitazione". In altri termini, quindi, ai fini dell'imposta sostitutiva si ricorda che devono essere soddisfatte congiuntamente le seguenti condizioni:

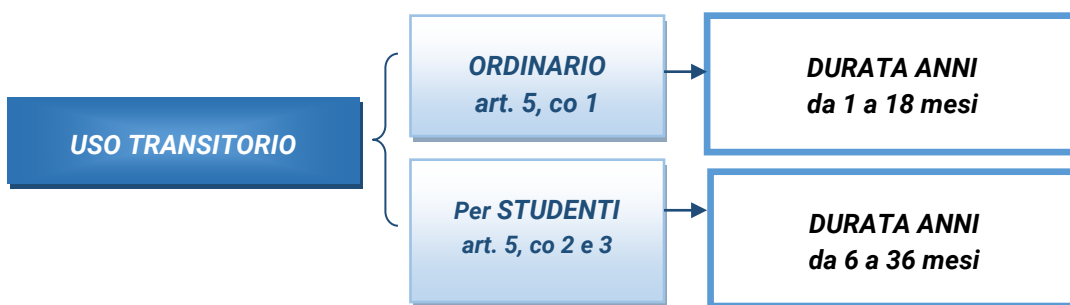
1. l'unità immobiliare deve essere accatastata in una delle categorie catastali della categoria A, ad esclusione degli uffici classificati nella categoria A/10;
2. la locazione deve essere ad uso abitativo.

Pertanto, la cedolare non può trovare applicazione in presenza di immobili appartenenti alla categoria catastale A, ad esempio A/2 – abitazione civile, locati ad uso ufficio. (C.M. n. 26/E/11). Specularmente è altresì esclusa la locazione di un ufficio – A/10 locato ad uso abitativo.

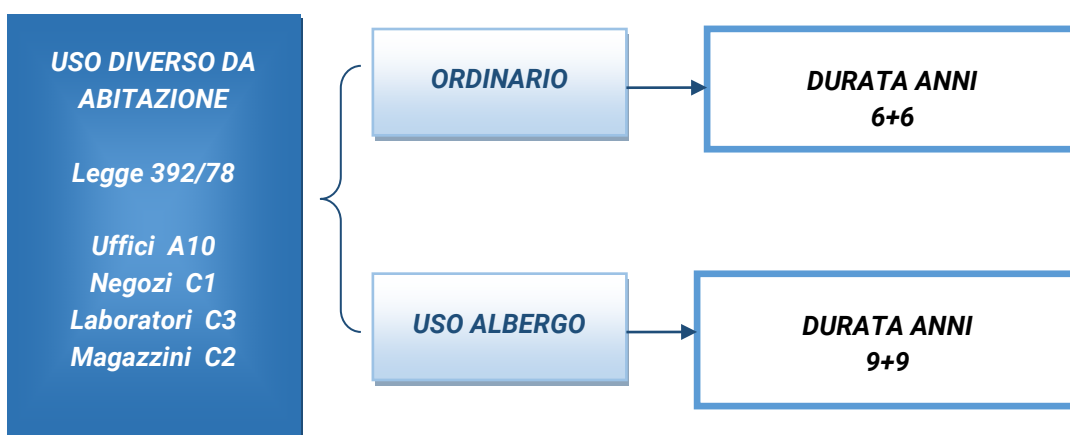
Contratti di locazione interessati



Contratti di locazione esclusi



**ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE**



| ALIQUOTA | TIPO DI CONTRATTO   | IMPOSTE NON DOVUTE  |
|----------|---|---|
| 10%      | Tale possibilità, fino al 2017 (al 15% dal 2018 in poi), è concessa solo per contratti di locazioni non aziendali, di case ad uso abitativo a canone concordato, ubicati in uno dei comuni ad alta tensione abitativa o colpito da calamità naturali. | <p><b>Irpef</b></p> <p><b>Addizionale regionale</b></p> <p>e</p> <p><b>Addizionale comunale</b></p> <p>(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)</p> <p><b>Imposta di registro</b></p> |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 21% | Contratti di locazione a canone libero. | (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione)<br><b>Imposta di bollo</b><br>(compresa quella, se dovuta, sulla |
|-----|---|--|

**CONTRATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE**

**IN SEDE DI REGISTRAZIONE:**

↳ entro 30 gg dalla data di formazione dell'atto o dalla data di decorrenza se antecedente.

**IN SEDE DI PROROGA:**

↳ entro 30 gg dalla scadenza del periodo di durata del contratto

**IN SEDE DI RINNOVO ANNUALE:**

↳ entro 30 gg dalla scadenza di ciascun anno contrattuale



Nota bene

Il legislatore ha consentito di applicare la cedolare secca anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (art. 3, comma 2 D.Lgs. n. 23/2011, locazioni turistiche, ad esempio) ed al riguardo il locatore comunica la sua intenzione di applicare la cedolare secca all'Agenzia delle Entrate direttamente in sede di dichiarazione dei redditi (salvo il caso in cui il locatore, pur non essendo obbligato, provvede alla registrazione del contratto).

**CONTRATTI NON SOGGETTI A REGISTRAZIONE**

**Contratti di durata inferiore a 30 gg  
- IN SEDE DI DICHIARAZIONE DEI REDDITI**

Esercizio opzione

In alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la determinazione del reddito fondiario, il locatore può optare per il regime della cedolare secca. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (Prot. 2011/55394) sono state stabilite le modalità di esercizio del diritto di opzione, il versamento in acconto ed a saldo della relativa imposta, oltre ad ogni altra disposizione attuativa del regime in esame.

## Adempimenti

### Opzione del locatore

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata oppure con l'inserimento nel contratto di apposita clausola, la scelta per il regime alternativo di tassazione a cedolare secca e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, anche a titolo di aggiornamento ISTAT.

#### COMUNICAZIONE PREVENTIVA AL CONDUTTORE/I

*Tramite raccomandata postale (no consegna a mano) dell'opzione alla cedolare secca e quindi non obbligo al pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo per il conduttore e rinuncia del locatore a qualsiasi aumento del canone di locazione.*

### Divieto di aggiornamento del canone

#### IN CASO DI REGISTRAZIONE

**Comunicazione da inviare prima della registrazione**

#### IN CASO DI PROROGA O RINNOVO

**Comunicazione da inviare prima della consegna del modello RLI all'Agenzia delle Entrate**

#### Circolare 20/E del 04.06.2012 p.9

#### **IN SEDE DI REGISTRAZIONE:**

*La comunicazione può essere sostituita dalla clausola contrattuale che prevede la rinuncia all'aggiornamento del canone da parte del locatore*



Nota bene

Se i locatori (proprietari dell'immobile) sono più di uno, la scelta per la cedolare secca deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore; i locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro per la loro parte. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo.

**Facsimile di lettera raccomandata da inviare al conduttore per l'opzione della cedolare secca**

Egr. sig.

Raccomandata A.R.

CONDUTTORE

.....

.....

Oggetto: Comunicazione ai sensi dell'art. 3, comma 11, DLgs 7-3-2011 n. 23 - esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione, cedolare secca

In riferimento al contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data..... dell'immobile sito nel comune di ..... via....., unitamente alle pertinenze individuate nel contratto, si comunica di aver esercitato l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva cedolare secca sui canoni di locazione.

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 7 marzo 2011, Le comunico di rinunciare, per il restante periodo del contratto, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT anche se prevista nel contratto stesso, canone di locazione che pertanto resterà invariato nella misura di €. .... sino alla scadenza del .....

Le comunico, inoltre, che per tutta la durata residua del contratto non saranno più dovute le imposte per la registrazione annuale del contratto.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento porgo cordiali saluti.

Il modello  
RLI

Per aderire all'opzione dell'imposta sostitutiva sulle locazioni, il contribuente deve compilare la sezione del modello RLI che può essere presentato anche per via telematica utilizzando il software di compilazione dell'Agenzia delle Entrate.

## QUADRO D - CEDOLARE SECCA

- ⇒ Indicazione del numero d'ordine dell'immobile
- ⇒ Indicazione del numero d'ordine del locatore
- ⇒ Quota di possesso dell'immobile
- ⇒ Indicazione dell'opzione scelta
- ⇒ Codice fiscale dei locatori
- ⇒ Firma autografa dei locatori sul modello cartaceo

| N. Immobile | N. Locatore | % Possesso | Cedolare |
|-------------|-------------|------------|----------|
| 1           | 1           | 100        | Si       |
| 2           |             |            |          |
| 3           |             |            |          |
| 4           |             |            |          |
| 5           |             |            |          |
| 6           |             |            |          |
| 7           |             |            |          |
| 8           |             |            |          |
| 9           |             |            |          |
| 10          |             |            |          |

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI  
I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO.

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Esibito: \_\_\_\_\_

Conferma

Modalità di pagamento dell'Imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva agevolata della cedolare secca deve essere versata entro lo stesso termine previsto per il versamento dell'Irpef mediante l'F24, modello unificato di pagamento Agenzia delle Entrate che prevede anche la possibilità di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti.

Cod. tributo  
**F24**

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

1840: Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata

1841: Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione

1842: Cedolare secca locazioni – Saldo

Scadenze  
versamenti

Il pagamento del primo acconto dell'imposta sostitutiva cedolare secca affitti, va versata se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 euro.

**Cedolare secca scadenza acconto:**

- Unica RATA: entro il 30 novembre se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- In 2 rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro: primo acconto cedolare secca affitti pari al 40%: entro il 16 giugno e secondo acconto cedolare secca affitti pari al 60%, entro il 30 novembre.

In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente. In tale periodo d'imposta il reddito derivante dall'immobile è stato infatti assoggettato a Irpef. Inoltre, l'acconto non è dovuto quando l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo anno di possesso dell'immobile.

**Cedolare secca scadenza saldo:**

Va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40% tramite ravvedimento operoso. Per cui se il saldo riguarda l'anno 2016 dovrà essere versato entro il 16 giugno 2017, se invece il saldo si riferisce all'anno 2017 dovrà essere versato entro il 16 giugno 2018.

Remissione  
in bonis

**CEDOLARE SECCA E REMISSIONE IN BONIS**

**Circolare 47/E del 20 dicembre 2012**

**REMISSIONE IN  
BONIS**

Istituto con il quale il contribuente in ritardo con gli obblighi di preventiva comunicazione o con gli adempimenti di natura formale richiesti per la fruizione di benefici di natura fiscale possa sanare tale tardività assolvendo all'adempimento richiesto con pagamento di una sanzione



**ADEMPIMENTO  
SANABILE**

Tardiva presentazione del modello RLI per l'opzione della cedolare secca all'Agenzia delle Entrate

**ADEMPIMENTO  
NON SANABILE**

Tardivo invio della comunicazione al conduttore da parte del locatore

**IMPEDIMENTO  
ALL'APPLICAZIONE**

Il versamento dell'imposta di registro dovuta preclude l'accesso all'istituto della remissione in bonis per manifesta volontà di non aderire alla cedolare secca che stabilisce nessun versamento a titolo di imposta di registro.

**SCADENZA**

Termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile, successiva alla scadenza del termine ordinario

**PERFEZIONAMENTO**

Termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile, successiva alla scadenza del termine ordinario

Esempio

Contratto di locazione 4+4 con decorrenza 01/12/2015. Per la seconda annualità si vuole applicare la cedolare secca.  
Scadenza presentazione modello RLI: 30/11/2016.  
REMISSIONE IN BONIS: Presentazione modello RLI entro il 30/09/2017 e pagamento della sanzione di 258,00 entro il 30/09/2017.

