*Dott. Emilio Pacella*
*Revisore Legale*
*C.T.G.*

*Dott. Luca Pacella*
*Revisore Legale*
*C.T.G.*

CIRCOLARE N. 31/2012

Pordenone, 12 luglio 2012

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

## Oggetto: CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – I CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE N.20/E/12

Con la circolare n.20/E del 4 giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti riguardanti la tassazione cedolare. Tale istituto, introdotto da 2011 (quindi entra per la prima volta in dichiarazione nel modello Unico 2012/730/2012), consente di tassare in maniera agevolata i canoni relativi a contratti di locazione di fabbricati a destinazione abitativa: anziché sottoporli ad Irpef (quindi non aliquote progressive) essi scontano una tassazione fissa:

- al 21% per la generalità dei contratti
- al 19% per i contratti convenzionati.

Tale meccanismo di tassazione presuppone alcuni adempimenti, sui quali vi era non poca incertezza; la circolare n.20/E/12, di cui di seguito si riportano le precisazioni principali, ha contribuito a fornire alcuni dettagli operativi.

| | |
|---|---|
| **Revoca** | L'opzione per la tassazione cedolare vincola per singola annualità contrattuale: il contribuente che opta per tale meccanismo di tassazione può fuoriuscirne al termine di ciascuna delle annualità di contratto.<br>Per esercitare la revoca si deve utilizzare uno specifico modello, ad oggi non ancora approvato; in attesa che questo venga reso disponibile, è possibile presentare una comunicazione cartacea ovvero il modello 69 ordinariamente esercitato per la registrazione o la risoluzione dei contratti di locazione.<br>Nel caso di revoca dal regime di tassazione cedolare, anche se non obbligatorio, è comunque opportuno inoltrare comunicazione all'inquilino per evidenziare il cambio di regime (tornano ad applicarsi gli aggiornamenti di canone e deve essere corrisposta l'imposta di registro sulle annualità successive). |
| **Comunicazione all'inquilino** | Uno degli adempimenti a cui è subordinata la tassazione cedolare è la comunicazione all'inquilino con la quale si evidenzia che vengono congelati gli aggiornamenti di canone. Per le opzioni riguardanti il 2011 (in particolare i contratti di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento), in ragione del fatto che si tratta del primo anno di applicazione, viene consentito l'invio di tale comunicazione anche tardivamente, purché entro il prossimo 1/10/12. Gli eventuali adeguamenti di canone già percepiti per tale annualità contrattuale devono essere restituiti all'inquilino. In caso di omesso versamento degli acconti, è possibile regolarizzarsi tramite il ravvedimento operoso.<br>Peraltro la C.M. n.20/E/12 precisa che la comunicazione inviata al conduttore in |



*Studio Pacella Commercialisti Associati*
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

| | |
|---|---|
| | sede di opzione per il 2011 esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore. |
| **Acconti** | Chi ha esercitato l'opzione per la cedolare con riferimento all'annualità iniziata nel 2011, lo scorso anno è stato chiamato a versare degli specifici acconti d'imposta.<br>Nel caso di opzione per la cedolare con riferimento all'annualità che inizia nel 2012, il contribuente non è tenuto al calcolo dell'acconto ma può applicare il metodo storico. |
| **Trasferimento di immobile locato** | Nel caso in cui l'immobile sul quale il possessore ha esercitato l'opzione sia oggetto di trasferimento (successione o atto tra vivi), l'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso per quanto riguarda l'imposta sul reddito, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo.<br>I nuovi titolari dell'immobile potranno comunque continuare ad applicare la cedolare secca, esercitando l'opzione entro 30 giorni dal subentro. |
| **Contribuente non risultante dal contratto di locazione** | Nel caso di immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare ai fini fiscali il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile.<br>Anche il comproprietario non indicato nel contratto di locazione ha la possibilità di optare, in sostituzione dell'Irpef, per la cedolare secca. Al di fuori delle ipotesi in cui è consentito applicare direttamente la *cedolare secca* in sede di dichiarazione dei redditi, i comproprietari dovranno esercitare l'opzione utilizzando i modelli previsti. |
| **Fondo patrimoniale** | I redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi: tale previsione si applica anche ai redditi provenienti dagli immobili facenti parte del fondo patrimoniale.<br>Nella C.M. n.20/E/12 viene precisato che tale imputazione dei redditi (ripartizione tra i coniugi) si applica anche nel caso di opzione per la cedolare secca. Conseguentemente, il coniuge non proprietario può optare autonomamente per l'applicazione del regime della cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo. |
| **Contratti di durata inferiore ai 30 giorni** | Per i contratti di durata inferiore ai 30 giorni, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito.<br>Per poter beneficiare del regime della cedolare secca il locatore deve comunicare preventivamente al conduttore tramite lettera raccomandata:<br>• la scelta del regime alternativo e<br>• la conseguente rinuncia per il corrispondente periodo di durata dell'opzione ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.<br>L'obbligo di inviare la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti del canone può essere escluso nell'ipotesi di contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni. In relazione a tali contratti di breve durata, per i quali non vige l'obbligo della registrazione in termine fisso, non opera il meccanismo di aggiornamento del canone. |
| **Rinuncia ai canoni prevista nel contratto** | Con la precedente C.M. n.26/E/11 l'Agenzia aveva precisato che per i contratti di locazione in corso nel 2011 che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone non era necessario inviare al conduttore la |



*Studio Pacella Commercialisti Associati*
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

| | |
|---|---|
| | comunicazione di rinuncia agli adeguamenti di canone. Con la C.M. n.20/E/12 viene confermato il medesimo esonero anche con riferimento ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo che non rientrano nel regime transitorio del 2011, qualora nel contratto di locazione sia espressamente prevista la rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. |

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.



*Studio Pacella Commercialisti Associati*
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***