

**STUDIO DI CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA
"CASTELLANO"**

Professionisti d'impresa

AREA FISCALE E SOCIETARIA

- *TRASFORMAZIONI*
- *SCISSIONE*
- *FUSIONE*
- *CONFERIMENTO*
- *RISTRUTTURAZIONI AZIENDALI*
- *MERGER & ACQUISITION*
- *GESTIONI PATRIMONI - TRUST - FONDI PATRIMONIALI*
- *PIANIFICAZIONE AZIENDALI*

Circ. n° 8 del 06/02/2012

AFFITTI CEDOLARE SECCA DA CONFERMARE NEL 2012

A cura dell'ufficio Studi

ROMA

*Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com*

ARIANO IRPINO

*Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it*

Professionisti d'impresa

IMMOBILI

Cedolare secca da «confermare» nel 2012

Per le annualità dei contratti in essere al 7 aprile 2011, che decorrono da quest'anno, il locatore interessato deve esercitare l'opzione

Si sta avvicinando il primo giro di boa per il nuovo tributo “semplificato” sulle **locazioni abitative**, ma non diminuiscono gli adempimenti. Infatti, per tutti i **contratti** in essere al **7 aprile 2011** (data di entrata in vigore del DLgs. 23/2011, istitutivo della “**cedolare secca**”), per i quali si è optato per il nuovo tributo, il **2012** rappresenta l'anno in cui va **confermato** l'esercizio dell'**opzione** all'Agenzia delle Entrate.

Andando con ordine, la tassazione forfetaria dei canoni di locazione degli immobili abitativi, posseduti al di fuori di un ambito imprenditoriale, poteva essere applicata **indistintamente** sia ai contratti formati successivamente al 7 aprile 2011 che a quelli già in essere a quella data. Per la **prima categoria** gli adempimenti (e soprattutto la sequenza in cui devono essere realizzati), sono stati cristallizzati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. [26](#) del 1° giugno 2011 e consistono innanzitutto nella comunicazione all'inquilino, tramite **raccomandata** con data certa, della volontà di esercitare l'opzione e di rinunciare agli adeguamenti del canone. Successivamente, occorre registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate esercitando l'opzione nel **modello 69**; infine, si deve determinare e versare l'imposta nei modi e termini previsti per le imposte **dirette**.

Gli adempimenti si complicano per la seconda categoria di **contratti**, ovvero per quelli che **esistevano già** alla data di entrata in vigore nella nuova norma. Infatti per essi, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate datato 7 aprile 2011, è stato previsto che il locatore possa “applicare la cedolare secca in sede di **dichiarazione dei redditi** da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011”. Tale modalità operativa è stata successivamente confermata dalla citata circ. 26/2011, ove (§ 8.1.1) si afferma che “l'eventuale applicazione del nuovo regime di tassazione può avvenire **direttamente** in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011” e tale opzione “può avere effetti anche per l'**annualità contrattuale successiva**, vale a dire per l'annualità decorrente dall'anno 2011”. Pertanto, l'opzione esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011, potrà riguardare, a scelta del contribuente (locatore): l'annualità contrattuale **scaduta nel 2011**; l'annualità contrattuale che prende **avvio dal 2011 e scade nel 2012**; **entrambe** le annualità contrattuali.

I problemi nascono per le annualità successive. Infatti, il medesimo paragrafo prosegue precisando che, per le annualità contrattuali che decorrono **dal 2012**, il contribuente (**locatore**) interessato ad avvalersi del regime della cedolare secca dovrà esercitare la

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it

STUDIO DI CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA
“CASTELLANO”

Professionisti d'impresa

relativa opzione **entro** il **termine** stabilito per il versamento dell'**imposta di registro**, presentando il **modello 69**, direttamente all'Agenzia delle Entrate.

Per chiarire meglio tale ulteriore adempimento, ripercorriamo l'esempio formulato dalla stessa circ. 26. In presenza di un contratto di durata quadriennale **1° aprile 2010 – 31 marzo 2014** l'applicazione della cedolare secca in sede dichiarazione dei redditi 2012 per i redditi 2011 può riguardare **entrambe** le annualità (e quindi sia il periodo 1° gennaio 2011 – 31 marzo 2011 che quello successivo, dal 1° aprile 2011 al 31 marzo 2012) che una sola delle due.

L'opzione per la cedolare secca effettuata in relazione ai canoni relativi al periodo **1° aprile 2011 - 31 dicembre 2011** implica necessariamente l'assoggettamento alla cedolare secca anche dei canoni relativi al periodo **1° gennaio 2012 – 31 marzo 2012** (i tre mesi restanti della stessa annualità contrattuale), “in quanto l'opzione espressa in sede di dichiarazione dei redditi riguarda l'intera annualità contrattuale, compresa quindi la parte dell'annualità ricadente nel successivo periodo d'imposta”.

Il problema è che qui ci si ferma, nel senso che, per l'annualità decorrente **dal 1° aprile 2012**, l'opzione deve, invece, essere espressa con il modello 69, entro il termine di pagamento dell'imposta di registro che sarebbe dovuta per tale annualità, ovvero **entro il 30 aprile 2012**, e, solo a questo punto, l'opzione vale per la durata residua del contratto. In pratica occorre monitorare nell'anno 2012, e quindi già a partire dai contratti la cui annualità è scaduta il 31 dicembre 2011, la scadenza annuale e, nei 30 giorni successivi, comunicare all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione mediante il modello 69. Se non altro, si ritiene che, in assenza di precise prese di posizione ministeriali, **non** sia necessario il **reinvio** della **raccomandata** all'inquilino.

Un caso, poi, del tutto particolare riguarda il locatore che, **non** essendo tenuto a versare l'**acconto** per il 2012, **non** abbia ancora provveduto ad inviare la **raccomandata** al conduttore. In linea di principio, tale locatore deve attivarsi prima di presentare la dichiarazione dei redditi recante l'opzione per la cedolare secca. Tuttavia, se il termine per il versamento dell'imposta di registro relativa all'annualità successiva **scade prima** della presentazione della dichiarazione dei redditi, dovrà **anticipare** l'invio della **raccomandata**, effettuandolo entro tale termine. Con l'annualità successiva 1° febbraio 2012 – 31 gennaio 2013, la raccomandata dovrà quindi essere inviata **entro il 3 marzo 2012**, (termine entro cui, in assenza dell'opzione, occorrerebbe versare la relativa imposta di registro), ancorché la dichiarazione dei redditi recante l'opzione per l'annualità in corso nel 2011 venga presentata successivamente.

ROMA

Viale Regina Margherita, 176 - Scala B - Interno 2
00198 Roma
Tel. 06 85301700
inforoma@studiocastellano.com

ARIANO IRPINO

Via Fontana Angelica, 1 - Centro Direz. F.A.C.I.
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825 892086 - Fax 0825 892642
info@studiocastellano.com - castellanovincenzo@virgilio.it