

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

APPUNTI PER LA RELAZIONE DEL 13 APRILE 2011 - FIRENZE

**IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI CANONI DI LOCAZIONE ABITATIVA
DI UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE (A1-A11 ESCLUSO A10) E
RELATIVE PERTINENZE CONGIUNTAMENTE LOCATE, RISCOSSI
DA PERSONE FISICHE FUORI DAL REGIME D'IMPRESA, ARTE O
PROFESSIONE** *(proprietari, usufruttuari, diritto d'abitazione)*

Imposta facoltativa soggetta ad opzione *(disciplinata con provvedimento direttoriale protocollo 2011/55394 del 07/04/2011 anticipata da videoconferenza del 06/04/2011)*

Cedolare secca *(art.3 DLGS 23/2011) entrata in vigore il 07/04/2011 definita anche:*

Misura:

21%	locazione a canone “libero”
19%	locazione a canone “concordato”

Sostituisce: IRPEF – addizionali regionali e comunali – imposta registro affitti *(dovuta al 50% dal locatore e al 50% dal conduttore)* – imposta di bollo sui contratti di locazione *(dovuta al 100% dal conduttore)*

NESSUN RIMBORSO PER IMPOSTE GIA' VERSATE

Base imponibile : **canone intero** di locazione *(importo minimo art.37, c.1 TUIR – rendita catastale rivalutata)*
(oggi 85% canoni liberi e 59,50% canoni concordati)

Esonero dall'invio della comunicazione dell'autorità di P.S. *(art.12 D.L. 21/03/1978 n.59)*

Versamento: entro termine versamento di UNICO *(mese successivo con + 0,40%)* e rateizzabile

= Acconto 2011:	85%
= Acconto 2012:	95%

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Sanzioni raddoppiate: omessa denuncia canone dal 240% al 480%
infedele denuncia canone dal 200% al 400%
accertamento con adesione e || sanzione intera (*NO RADDOPPIO*)
acquiescenza sull'accertamento || + 30% per omesso versamento

Disposizioni applicabili: relativamente a versamenti, accertamenti, riscossione, rimborsi e contenzioso, si applicano le disposizioni vigenti per le imposte sui redditi.

ISEE: il reddito da locazione tassato con la “cedolare secca” concorre comunque alla determinazione dell'indicatore (*quindi di importo maggiore rispetto alla tassazione ordinaria*) e anche in tutti i casi in cui il requisito reddituale serve per l'ottenimento di deduzioni, agevolazioni, detrazioni (*attenzione familiari a carico!!!*) e benefici anche non fiscali.

ISTAT: rinuncia all'aggiornamento ISTAT per tutto il periodo dell'opzione e a qualunque aggiornamento (*a qualsiasi titolo*) contrattualmente previsto. Rinuncia e opzione per la cedolare secca da comunicarsi al conduttore con lettera raccomandata, in via preventiva

DISPOSIZIONI INDEROGABILI.

Sanzioni imposta registro e aggiuntive in caso di:

- omessa o tardiva registrazione del contratto
 - registrazione canone inferiore al reale
 - registrazione di comodato fittizio
1. Sanzione art. 69, DPR 131/1986: dal 120% al 240%
 2. nuova durata locazione: 4 anni dalla registrazione volontaria (*se tardiva*) o d'ufficio (*se omessa*)
 3. applicazione 4+4 con primo rinnovo obbligatorio e normativa conseguente
 4. canone pari al triplo della rendita catastale + adeguamento 75% ISTAT dal 2°anno
 5. se il canone è inferiore al valore di cui al punto 4), si applica il canone da contratto.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE

(Provvedimento (decreto) direttoriale protocollo 2011/55394 del 07/04/2011)

Opzione **(esclusivamente dopo la comunicazione al conduttore con lettera raccomandata):**

1. **in sede di registrazione del contratto:**
 - a) modalità telematica (*modello software compilabile SIRIA*)
 - b) modalità cartacea (*nuovo modello 69*)
2. **in caso di proroga (anche tacita):** nel termine per il versamento (*nuovo modello 69*)
3. **senza obbligo di registrazione:** dichiarazione redditi oppure come al punto 1) se registrazione volontaria o in caso d'uso.
4. **dopo la registrazione:** si può esercitare l'opzione nelle annualità successive (*nuovo modello 69*) entro il termine per il versamento dell'imposta.
5. **vincolo:** per l'intera durata del contratto o della proroga o del residuo periodo.
Facoltà di revoca in ciascuna annualità entro il termine di pagamento dell'imposta annuale.
Possibilità di nuova opzione per le annualità successive.

Opzione parziale:

- 1) in caso di locazione di più unità immobiliari con un unico contratto, si può optare anche solo per alcune di esse.
Sarà dovuta l'imposta di registro sui soli canoni non optati (*in caso di canoni non suddivisi, si rapporta in proporzione alla rendita*).
Imposta di bollo sempre dovuta per l'intero (*non divisibile*).
- 2) in caso di più locatori l'opzione dovrà essere distinta per ognuno di essi (*modello SIRIA o nuovo modello 69*) e avrà effetti solo per chi la esercita.
Chi non opta paga l'imposta di registro sulla sua quota parte di canone
Imposta di bollo sempre dovuta per l'intero (*non divisibile*).

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

DISCIPLINA TRANSITORIA 2011

1. la cedolare secca è applicabile anche ai contratti scaduti o risolti prima del 07/04/2011 purché in corso nel 2011
2. per i contratti sub 1, per quelli in corso al 07/04/11 già registrati e per quelli prorogati, per cui è già stata versata l'imposta di registro, l'opzione si esercita direttamente in dichiarazione dei redditi, nel 2012. Nessun rimborso è previsto per quanto già versato sia di imposta di registro (*registrazione, proroga, annualità successive*) che di bollo, **ma essendo dovuto l'acconto per il 2011 la scelta va obbligatoriamente effettuata in sede di preparazione del modello UNICO o 730 relativo al 2010.**
3. per i contratti da registrare o la cui proroga prevede il pagamento tra il 07/04/2011 e il 06/06/2011 la registrazione o il pagamento di proroga possono essere eseguiti entro il 06/06/2011 (*modello SIRIA per contratti nuovi, ma solo modello 69 in caso di proroga*)
4. anche i contratti risolti volontariamente prima del 07/04/2011 con versamento non ancora scaduto e quelli in corso al 07/04/2011 successivamente risolti, possono beneficiare dell'opzione entro il termine di versamento dell'imposta, ed ha effetto per il 2011 (*nuovo modello 69*). Non sono dovute l'imposta fissa di registro e l'eventuale imposta di bollo. È dovuto l'acconto nella misura prevista.

VERSAMENTI CEDOLARE SECCA

(utilizzo del Modello F24 – Sezione Erario – per gli acconti 2011 anche per i soggetti che presentano il modello 730 – codici tributo da istituire)

1. **ACCONTO 2011: 85%**
 - a) contratti in corso al 31/05/2011 ovvero risolti o scaduti prima del 31/05/2011
 - prima rata 40%: entro il 16/06/2011 (*18/07/2011 con 40%*) rateizzabile con Unico/2011
 - seconda rata 60%: 30/11/2011
 - unica soluzione: 30/11/2011 se importo dell'acconto < € 257,52
 - b) contratti decorrenti dal 01/06/2011
 - unica soluzione 30/11/2011
 - c) contratti decorrenti dal 01/11/2011
 - nessun acconto

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

2. ACCONTO 2012 e seguenti: 95%

- prima rata: 40% entro 16/06 (16/07 con 0,40%) rateizzabile con Unico
- seconda rata: 60% entro 30/11
- unica rata: entro il 30/11 se importo dell'acconto < € 257,52

L'ACCONTO NON E' DOVUTO SE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA NON SUPERA € 51,65

3. SALDO 2011 e anni seguenti:

- entro 16/06 o 16/07 con maggiorazione dello 0,40%. Rateizzabile con Unico.

MODELLO "SIRIA":

- vanno indicati i dati di tutti i locatori, con apposizione di firma singola per l'opzione
- vanno indicati i dati catastali dell'immobile e delle pertinenze congiuntamente locate, l'importo del canone annuo, la data di stipula del contratto e la durata della locazione.
- modello gratuito sul sito dell'Agenzia e prelevabile anche da altri siti web
- previste la delega ad un co-locatore per la presentazione e l'impegno telematico
- presentazione solo TELEMATICA (*Fisconline – Entratel*)
- Il modello è utilizzabile solo se:
 - sono presenti max 3 locatori
 - tutti i locatori optano per la cedolare secca
 - sono presenti max 3 conduttori
 - è presente una sola unità abitativa e max 3 pertinenze
 - tutti gli immobili devono essere censiti con rendita attribuita
 - il contratto non comprende pattuizioni diverse e ulteriori rispetto alle pure locazioni

NUOVO "MODELLO 69":

- come nella precedente versione può sostituire il modello per la Comunicazione Dati catastali (CDC) (*provvedimento Direttore Agenzia del 25/06/2010*)
- ampliato l'elenco dei possibili soggetti interessati e degli immobili
- modificato il quadro D per i dati degli immobili
- aggiunta la possibilità di delegare un unico soggetto alla presentazione del modello
- aggiunto quadro E per l'associazione tra gli immobili e le relative pertinenze
- aggiunto quadro F per elencare gli ulteriori dati degli immobili, prima non richiesti
- modello gratuito sul sito dell'Agenzia e prelevabile anche da altri siti web
- presentazione solo CARTACEA IN DUPLICE COPIA all'ufficio territoriale dell'agenzia.