

Fiscal Adempimento

La circolare che guida passo passo al rispetto degli adempimenti

N. 26

18.07.2016

Cedolare secca: vademecum adempimenti

Categoria: Immobili
Sottocategoria: Abitativi

L'art.3 del D.Lgs. 23/2011 ha introdotto il regime della cosiddetta cedolare secca sugli affitti delle abitazioni concesse in locazione; tale opzione prevede l'applicazione di un'imposta di natura sostitutiva

- dell'Irpef;
- delle addizionali Irpef regionali e comunali;
- e:
- delle imposte di registro e di bollo.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti delle cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione. Andiamo ad analizzare quelli che sono gli adempimenti previsti per i contribuenti che decidono di ricorrere a tale regime sostitutivo nonché i vantaggi eventuali in termini fiscali rispetto al regime di tassazione ordinaria Irpef.

Premessa

Il ricorso al regime della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, **non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef**. Il reddito fondiario assoggettato alla cedolare secca viene aggiunto al reddito complessivo solo per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le detrazioni per redditi di lavoro dipendente, di pensione ed altri redditi, le detrazioni per canoni di locazione e per stabilire la spettanza o la misura di agevolazioni collegate al reddito (ad

Cedolare secca e tassazione ordinaria Irpef

esempio valore I.S.E.E. e assegni per il nucleo familiare). In pratica il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo **collegati al possesso di requisiti reddituali** (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Alla luce di quanto appena detto sembrerebbe ovvio che rispetto al regime ordinario di tassazione previsto per i canoni di locazione, la cedolare secca risulterebbe sempre vantaggiosa; ma non è sempre così in quanto sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni; per cui a parere di chi scrive seppur le condizioni di accesso sembrano in via generale ed in ogni caso convenienti rispetto alla normale tassazione Irpef, sarebbe invece opportuno prima dell'esercizio dell'opzione, valutare singolarmente il proprio caso alla luce delle diverse conseguenze e quindi operare una scelta in base ad elementi che esulino dal semplice confronto tra le aliquote.

Tabella confronto tassazione Irpef e cedolare secca

Variabile	Regime ordinario Irpef	Cedolare secca
Reddito	95% del canone di locazione.	Si considera l'intero reddito, ossia il canone annuo.
Irpef, addizionali regionali e comunali	Irpef per scaglioni di reddito, addizionali previste per singola regione o comune di contribuente.	Aliquota fissa: <ul style="list-style-type: none">• 10% per i contratti a canone concordato;• 21% per i contratti a canone libero.
Imposta di registro	2% del canone annuo.	Non dovuta
Imposta di bollo	16 € in sede di registrazione, su ogni copia del contratto per ogni 4 facciate di 100 righe.	Non dovuta
Oneri deducibili e detrazioni di imposta	Incidono sull'imposta Irpef da pagare.	Non possono ridurre l'importo dovuto in regime di cedolare secca.

Prendiamo ad esempio il caso delle detrazioni collegate alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione o di efficientamento energetico, il bonus fiscale derivante da tali agevolazioni opera , sulla base di rate annuali e **fino a copertura dell'imposta lorda Irpef dovuta**; la parte in eccesso non può essere portata nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo; ricorrendo alla cedolare secca, la parte di reddito sottoposta a tale regime, va ed erodere l'ammontare totale sul quale trovano applicazione le aliquote progressive, di conseguenza si va ad abbassare l'imposta sulla quale portare in diminuzione l'importo delle rate annuali portate in detrazione, la cui eccedenza rispetto all'imposta dovuta va persa.

Per completezza di informazioni è opportuno comunque riportare in tabella quelli che sono i vantaggi teorici sul reddito in base ai vari scaglioni Irpef.

Reddito	Scaglione	Canone annuo	Irpef dovuta	Cedolare secca al 21%
15.000	23%	9.000	1966,50	1890
28.000	27%	9.000	2308,05	1890
55.000	38%	9.000	3249	1890
75.000	41%	9.000	3505,50	1890
Oltre	43%	9.000	3633,50	1890

Base imponibile

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero. *Dal 2014 è prevista un'aliquota agevolata del 10% per i contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (art. 2, comma 3, art. 5, comma 2 e art. 8 della Legge n. 431 del 1998) relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite. L'aliquota agevolata trova applicazione anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della Legge 24 febbraio 1992, n. 225.*

Adempimenti: il modello RLI

Chi esercita l'opzione – Il locatore dell'immobile, persona fisica privata. In forza di diritto di un diritto di proprietà o di altro diritto reale, è l'unico soggetto a cui spetta la scelta per l'applicazione del regime sostitutivo; Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione 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. L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto con il **modello RLI** e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Il modello in questione è reperibile al seguente link: [Home - Cosa devi fare - Registrare - Registrazione dei contratti di locazione di fabbricati, affitto di terreni e versamento delle imposte \(prima registrazione e adempimenti successivi\) - Registrazione contratti beni immobili – Cedolare secca](#) - Modello e istruzioni.

Il locatore può comunque revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. È sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca. In questo caso il locatore sarà tenuto a compilare il quadro D del modello RLI

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA									
	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1				SI NO	6				SI NO
2				SI NO	7				SI NO
3				SI NO	8				SI NO
4				SI NO	9				SI NO
5				SI NO	10				SI NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Codice fiscale	Firma
<input type="text"/>	<input type="text"/>

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente

Dichiarazione dei redditi e cedolare secca

dovuta. Se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione.

L'opzione viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione cioè contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno in cui ad esempio possono rientrare le locazioni di case vacanze, salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto. In entrambi i casi – opzione in sede di registrazione e opzione in dichiarazione, Modello 730– nella sezione I del quadro B vanno indicati i dati dell'immobile concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 "Cedolare secca".

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI												
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2	UTILIZZO	3		5	6	7	8	9	11	12
				GIORNI	%							
B1		,00									<input type="checkbox"/>	
B2		,00									<input type="checkbox"/>	
B3		,00									<input type="checkbox"/>	
B4		,00									<input type="checkbox"/>	
B5		,00									<input type="checkbox"/>	
B6		,00									<input type="checkbox"/>	
B7		,00									<input type="checkbox"/>	
B8		,00									<input type="checkbox"/>	
SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE												
N. rigo Sezione I	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	Contratti non superiori 30 gg	Anno di presentazione dichiarazione ICI/IMU	Stato di emergenza			
			SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO								
B11												
B12												
B13												

Nella sezione II del quadro B devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione (nel caso di contratti di durata non superiore a 30 giorni non registrati va invece barrata la casella "Contratti non sup. 30 gg."). Se il contratto di locazione è stato registrato tramite Siria, Iris, Locazioni web o Contratti online oppure tramite il modello RLI, va compilata solo la colonna 7 (Codice identificativo del contratto) in luogo degli estremi di registrazione del contratto stesso.

Per il modello Unico il quadro interessato è RB.



PERIODO D'IMPOSTA 2015

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

REDDITI
QUADRO RB - Redditi dei fabbricati

Mod. N.

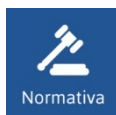
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Reddito catastale non rivalutato	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Contribuzione (*)	Codice Comune	Cadastre secco	Casi part. IMU	
QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI	RB1	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
Sezione I Redditi dei fabbricati	RB2	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
Esclusi I fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL	RB3	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
La rendita catastale (col. 1) va indicata senza operare la rivalutazione	RB4	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
MODELLO GRATUITO	RB5	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
	RB6	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
	RB7	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
	RB8	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
	RB9	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
TOTALI	RB10	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
Imposta cedolare secca	RB11	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
Acconto cedolare secca 2016	RB12	,00											
	REDDITI IMPOSIBILI ¹³	,00											
Sezione II Dati relativi ai contratti di locazione	RB21												
	RB22												
	RB23												
	RB24												
	RB25												
	RB26												
	RB27												
	RB28												
	RB29												

(*) Barrare la casella se si tratta dello stesso terreno o della stessa unità immobiliare del rigo precedente.



Per maggiori informazioni circa la compilazione del quadro B si rimanda alle istruzioni disponibili sul sito al seguente percorso web [Home](#) - [Cosa devi fare](#) - [Dichiarare](#) - [Dichiarazioni dei redditi delle Persone Fisiche - 730/2016](#) - Modello e istruzioni.

Se nella dichiarazione dei redditi il canone di locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.



Normativa - articolo 1, commi 1 e 2, del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471

Nei casi di omessa presentazione della dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, si applica la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 250. Se non sono dovute imposte, si applica la sanzione da euro 250 a euro 1.000. Se la dichiarazione omessa è presentata dal contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo e, comunque, prima dell'inizio di qualunque attività amministrativa di accertamento di cui abbia avuto formale conoscenza, si applica la sanzione amministrativa dal sessanta al centoventi per cento dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 200. Se non sono dovute imposte, si applica la sanzione da euro 150 a euro 500. Le sanzioni applicabili quando non sono dovute imposte possono essere aumentate fino al doppio nei confronti dei soggetti obbligati alla tenuta di scritture contabili.

2. Se nella dichiarazione e' indicato, ai fini delle singole imposte, un reddito o un valore della produzione imponibile inferiore a quello accertato, o, comunque, un'imposta inferiore a quella dovuta o un credito superiore a quello spettante, si applica la sanzione amministrativa dal novanta al centoottanta per cento della maggior imposta dovuta o della differenza del credito utilizzato. La stessa sanzione si applica se nella dichiarazione sono esposte indebite detrazioni d'imposta ovvero indebite deduzioni dall'imponibile, anche se esse sono state attribuite in sede di ritenuta alla fonte.

- Riproduzione riservata -