

## LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

**Aumento cedolare secca, 25 luglio 2011** - Come pubblicato sui quotidiani recentemente, la manovra finanziaria per gli anni 2011 - 2013 aumenterà **dal 21% al 25,2%** l'importo della cedolare secca sugli affitti a canone libero e **dal 19% al 22,8%** l'importo su quelli a canone concordato, a causa del taglio delle agevolazioni fiscali.

Inoltre, sarebbero a rischio la deduzione forfettaria del 15% sui redditi da locazione, riconosciuta ai proprietari degli immobili per i costi sostenuti (dalla manutenzione alle imposte), e l'ulteriore deduzione del 30% concessa a chi affitta la casa con canone concordato (inferiore ai prezzi di mercato).

I tagli arriveranno in due tranches: nel 2013 la decurtazione delle agevolazioni sarà del 5%; nel 2014 la sforbiciata salirà al 20%.

Sempre secondo gli esperti economici del quotidiano, i tagli decisi con la manovra economica interesseranno anche gli inquilini: le misure riguarderanno la detrazione di 300 e di 150 euro (a seconda del reddito) per l'affitto dell'abitazione principale e la detrazione triennale di 991,60 euro per i giovani inquilini tra i 20 ed i 30 anni di età, nonché le detrazioni di 495,80 e di 247,90 euro per gli intestatari di contratti di locazione a canone concordato.

A rischio saranno pure le agevolazioni previste per i lavoratori dipendenti che abbiano trasferito la residenza nel comune di lavoro (991,60 e 495,80 euro per i primi tre anni).

### Le detrazioni attualmente in vigore

La detrazione di **300 euro** per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale, prevista dalla Legge n. 431/1998, è concessa se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro; la detrazione di **150 euro** è concessa se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma è inferiore a 30.987,41 euro.

La detrazione di **495,80 euro** è prevista per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale, con contratti a regime convenzionale, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro; qualora il reddito complessivo fosse superiore a 15.493,71 euro ed inferiore 30.987,41 euro, la detrazione si riduce a 247,90 euro.

Per i giovani di età compresa fra i 20 ed i 30 anni con reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro, la detrazione per contratto di locazione per abitazione principale è di **991,60 euro**. La stessa agevolazione è concessa ai lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro, sempre che il reddito complessivo non sia superiore a 15.493,71 euro; qualora il reddito superasse quest'ultima soglia ma fosse inferiore a 30.987,41 euro, la detrazione scende a **495,80 euro**.

**L'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, fornisce chiarimenti sull'applicazione del nuovo regime di tassazione sostitutivo. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso. Quindi, via libera alla tassazione ridotta, sia nel caso di soggiorni durante le vacanze estive nelle località balneari, sia nel caso delle locazioni di stanze a studenti. È questa una della novità che emerge dalla circolare con la quale l'Agenzia delle Entrate ha messo a punto una sorta di vademecum.**

**Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 maggio 2011 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 14 maggio 2011, n. 111) sono stati differiti, per l'anno 2011, i termini di effettuazione dei versamenti dovuti dai contribuenti.**

**In particolare, le persone fisiche tenute al versamento in acconto della cedolare secca entro il 16 giugno 2011, effettueranno il predetto versamento:**

- a) entro il 6 luglio 2011, senza alcuna maggiorazione;**
- b) dal 7 luglio 2011 al 5 agosto 2011, maggiorando le somme da versare dello 0,40 per cento a titolo di corrispettivo interesse.**

Il decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011), concernente "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", all'articolo 3 reca le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti". In particolare, il citato articolo 3 prevede un regime di tassazione facoltativo degli immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo può optare per il nuovo regime, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

### Soggetti interessati alla cedolare secca

Al regime della cedolare possono aderire solo le persone fisiche, mentre ne restano esclusi i lavoratori autonomi e le imprese. Inoltre, per poter esercitare l'opzione bisogna essere proprietari dell'immobile o titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari abitative locate.

La riserva a favore delle persone fisiche risulta dal complesso dell'articolo 3 del decreto legislativo che, dall'assoggettamento del reddito fondiario derivante dalla locazione alla cedolare secca, fa anche conseguire al comma 7 l'obbligo di tenere conto di tale reddito ai fini della determinazione dell'imposta personale, in termini di riconoscimento della spettanza o di determinazione di deduzioni, detrazioni fiscali, nonché di altri benefici, anche di natura non tributaria; da cui anche la rilevanza ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E).

In presenza dei presupposti, non osta all'esercizio dell'opzione per la cedolare secca da parte del locatore l'intervento di un'agenzia che operi come mero intermediario tra locatore e conduttore.

Per gli immobili abitativi locati posseduti **pro quota** l'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata (cfr. punto 5.1 del Provvedimento). Il regime della cedolare secca può, quindi, essere applicato anche in relazione ad una quota dell'immobile locato.

Non è possibile esercitare l'opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, attesa la particolarità della fattispecie con riguardo alle regole che sovrintendono alla gestione della parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio.

## Contitolarità di diritti di proprietà e di diritti reali di godimento

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile e sulle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. In tali casi, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

L'opzione per il regime di tassazione della cedolare secca esplica i suoi effetti solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

I locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidalmente al versamento dell'imposta di registro per la parte dell'imposta che viene loro imputata, in ragione della quota di possesso.

Il regime alternativo di tassazione introdotto consente, quindi, di derogare al principio di solidarietà passiva dell'imposta di registro, in quanto i soggetti che optano per il nuovo regime non sono tenuti, per il periodo di durata dell'opzione, al versamento dell'imposta di registro.

Il principio di solidarietà passiva dell'imposta esplica effetti solo con riferimento ai locatori che non hanno esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca.

I soggetti che non hanno optato per il regime alternativo in commento sono tenuti al pagamento dell'imposta di registro, limitatamente alla frazione del canone loro imputabile in base alle quote complessive di possesso dell'immobile loro spettanti.

In analoga misura, è tenuto al pagamento dell'imposta di registro il conduttore.

Qualora i locatori che hanno esercitato l'opzione per la cedolare secca revochino l'opzione per le annualità successive, torna ad operare il principio di solidarietà per il pagamento dell'imposta di registro nei confronti di tutti i soggetti parti del contratto.

Nel caso in cui solo alcuni locatori intendano accedere al regime della cedolare secca, deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

### Esempio

Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto un immobile abitativo e una pertinenza con un corrispettivo complessivo annuo di **euro 15.000**.

I locatori posseggono le seguenti quote di proprietà (dell'immobile e della pertinenza):

- A) Bianchi possiede il **40%**
- B) Rossi possiede il **30%**
- C) Verdi possiede il **30%**

Verdi opta per il regime della cedolare secca.

L'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione deve essere calcolata sulla parte del canone imputabile a Bianchi e Rossi corrispondente alle loro quote di possesso (**15.000 x 70%**) = **euro 10.500**.

Su tale importo, deve poi essere applicata l'aliquota del **2%** al fine di determinare l'imposta di registro, pari a **euro 210**,

dovuta solidalmente solo da Bianchi e Rossi oltre che dal conduttore.

#### *Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Si precisa che nel caso in cui l'imposta di registro dovuta sia di ammontare inferiore ad **euro 67,00**, i soggetti che non hanno optato per il regime della cedolare secca e il conduttore sono comunque tenuti al versamento di detto importo.

Qualora i comproprietari che hanno optato per il regime della cedolare secca revochino, per le annualità successive, tale opzione, torna ad operare il principio di solidarietà passiva di cui all'articolo 57 del TUR, con la conseguenza che i soggetti che hanno revocato l'opzione risponderanno in solido con gli altri comproprietari e con il conduttore dell'imposta di registro dovuta sull'intero importo del canone di locazione.

### **Contratti di locazione per i quali è possibile optare per il regime della cedolare secca**

La cedolare secca può interessare tutti gli immobili a uso abitativo. L'immobile locato, infatti, deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere un'unità abitativa con accatastamento da A1 a A11, con la sola esclusione di quelle classificate come A10, cioè uffici;
- essere adibito ad abitazione.

L'imposta sostitutiva si applica anche alla pertinenza, o più pertinenze (non più di tre), dell'immobile locato, a condizione che sia affittata congiuntamente ad esso.

L'opzione può essere esercitata anche per i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso.

Poiché la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato.

Esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Sono altresì esclusi dall'applicazione della norma in commento anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

Si precisa, inoltre, che nel caso in cui siano locati con il medesimo contratto due immobili abitativi il locatore può chiedere l'applicazione della disciplina in commento anche in relazione ad uno solo di essi (cfr. punto 4 del Provvedimento del 7 aprile 2011 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate).

L'opzione può essere esercitata anche se il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo.

Al riguardo, si fa presente che il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni di un'unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo. In altre parole, l'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca per un contratto di locazione relativo a una porzione dell'unità abitativa vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa. Rimangono fermi modalità e termini di esercizio dell'opzione anche in caso di contemporanea sottoscrizione di più contratti di locazione di porzioni di unità abitativa.

#### **Esempio**

Sono stipulati più contratti di locazione di porzioni di un'unità abitativa con studenti universitari:

- porzione A, contratto di durata 1° gennaio - 31 maggio 2012;
- porzione B, contratto di durata 1° febbraio - 30 giugno 2012;
- porzione A, nuovo contratto di durata 1° settembre - 30 novembre 2012.

L'esercizio dell'opzione per la cedolare secca per la locazione della porzione A vincola all'esercizio dell'opzione anche per la porzione B.

Successivamente, in sede di registrazione del nuovo contratto per la porzione A è possibile scegliere se esercitare o meno l'opzione per la cedolare secca.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Si precisa, infine, che il nuovo sistema di tassazione non trova applicazione con riferimento ai contratti di sublocazione di immobili, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. h) del TUIR (Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Dpr 22 dicembre 1986, n. 917) e non tra i redditi di natura fondiaria.

### **Contratti aventi ad oggetto una pluralità di immobili**

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative, per le quali è esercitata l'opzione per il regime alternativo di tassazione, ed altre unità immobiliari non soggette al regime della cedolare secca, l'imposta di registro deve essere assolta solo sui corrispettivi relativi a quest'ultimi immobili. In tali ipotesi, l'imposta di registro deve essere determinata solo con riferimento al canone di locazione pattuito nel contratto per gli immobili esclusi dal regime della cedolare secca.

Qualora sia indicato un canone unitario, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare secca. Tale quota deve essere determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

#### **Esempio**

Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto tre immobili con un corrispettivo contrattuale complessivo annuo pari ad **euro 45.000**. Gli immobili oggetto del contratto sono:

- A) immobile abitativo di categoria catastale A1, rendita **euro 1.100,00**;
- B) immobile abitativo di categoria catastale A2, rendita **euro 900,00**;
- C) immobile non abitativo di categoria catastale C1, rendita catastale **euro 2.000,00**.

Il locatore opta per il regime della cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sul corrispettivo riferibile agli immobili B e C, determinato in proporzione alla rendita catastale attribuita agli stessi immobili.

Rendita B / Rendita totale =  $900/4.000 \times 100 = 22,5\%$

Rendita C / Rendita totale =  $2.000/4.000 \times 100 = 50,0\%$

Corrispettivo riferibile agli immobili B e C =  $45.000 \times 72,5\% = 32.625$

L'imposta di registro da corrispondere, solidalmente dalle parti contraenti, in sede di registrazione del contratto è pari ad **euro 652,50** determinata sulla parte del canone relativo agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione (**32.625 x 2%**).

Sul contratto di locazione deve essere, comunque, corrisposta l'imposta di bollo nella misura ordinaria.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E delle Entrate*

#### **Esempio**

Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto due immobili con un corrispettivo complessivo annuo pari ad **euro 9.000**. Gli immobili oggetto del contratto sono:

- A) immobile abitativo di categoria catastale A3, rendita **euro 700,00**;
- B) immobile ad uso non abitativo di categoria catastale C6, che non è pertinenza dell'immobile abitativo, rendita **euro 80,00**.

Il locatore, in tale ipotesi, può optare per il regime della cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere, quindi, corrisposta solo sul canone relativo all'immobile B, determinato sulla base della rendita catastale attribuita allo stesso immobile.

Canone riferibile all'immobile B =  $9.000 \times 80,00 / (700,00 + 80,00) = 923,00$ .

L'imposta di registro è pari a **euro 18,46** ( $923,00 \times 2\%$ ). In tale ipotesi, poiché l'imposta di registro proporzionale è inferiore alla misura minima prevista per la registrazione dei contratti di locazione, l'imposta da corrispondere, solidalmente dalle parti, è pari alla misura fissa di **euro 67,00**.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

### **Base imponibile**

La cedolare secca si applica ai soli redditi derivanti da contratti di locazione per i quali il locatore ha esercitato l'opzione per il nuovo sistema di tassazione, rinunciando all'applicazione degli aggiornamenti del canone.

Nel medesimo periodo d'imposta potranno aversi, pertanto, redditi fondiari derivanti da contratti di locazione assoggettati a cedolare secca e redditi fondiari assoggettati ad IRPEF e relative addizionali.

Per espressa previsione dell'articolo 3, comma 2, del Dlgs n. 23/2011, la base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

L'imposta deve, pertanto, essere calcolata assumendo una base imponibile più elevata rispetto a quella prevista ai fini della determinazione del reddito fondiario da assoggettare ad IRPEF (e relative addizionali), in quanto sul canone stabilito contrattualmente non possono essere operati abbattimenti.

In particolare, il canone non ha diritto alla deduzione forfetaria del 15% prevista ordinariamente per gli immobili concessi in locazione, né a quella del 25% dovuta per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, né all'ulteriore riduzione del 30% prevista dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per immobile situato in un **comune ad alta densità abitativa** e concesso in locazione a canone "convenzionale".

Ai sensi dell'articolo 3, comma 6, del citato decreto legislativo, il reddito derivante dai contratti per cui è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del TUIR.

Occorre quindi confrontare preliminarmente i canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca con l'importo della rendita relativa al medesimo arco temporale. Il reddito da assoggettare alla cedolare secca, in sostituzione dell'IRPEF e delle relative addizionali, deve essere pari all'importo più elevato. I termini da confrontare sono:

- l'ammontare dei canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca, assunti senza operare alcun abbattimento;
- l'ammontare della rendita catastale riferita al medesimo periodo determinata secondo le regole ordinarie, vale a dire con la rivalutazione del 5%.

La cedolare secca deve essere applicata soltanto sui canoni (o sulla rendita se superiore) relativi alle annualità contrattuali per le quali sia stata esercitata la relativa opzione.

Per i contratti con decorrenza in corso d'anno l'annualità contrattuale non coincide con il periodo d'imposta e, quindi, nel medesimo periodo d'imposta possono coesistere sia annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia annualità contrattuali per le quali deve essere applicata l'IRPEF e le relative addizionali. Nel medesimo periodo di imposta possono altresì coesistere sia annualità per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia periodi in cui l'immobile non è oggetto di contratti di locazione (perché è tenuto a disposizione ovvero utilizzato direttamente dal proprietario).

Al riguardo si precisa che l'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo consente di assoggettare a cedolare secca il solo canone derivante dal contratto di locazione per il quale è stata esercitata la relativa opzione. Il canone derivante dal contratto di locazione per il quale non è stata esercitata la relativa opzione ovvero la rendita derivante dall'unità abitativa non locata costituiscono reddito da assoggettare a IRPEF e relative addizionali con le modalità ordinarie.

Quindi, se al momento della registrazione, o alla decorrenza delle successive annualità, è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, i canoni di tali annualità che maturano nel periodo d'imposta devono essere assoggettati a tassazione mediante cedolare secca. I canoni maturati nel medesimo periodo d'imposta, relativi alle annualità per le quali non è stata espressa l'opzione o per i quali è stata revocata, restano applicabili le ordinarie modalità di tassazione del reddito fondiario.

#### **Esempio - Canone superiore alla rendita**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 10 aprile 2012 e concesso in locazione a decorrere dall' 11 aprile 2012; canone annuo 12.000 euro; rendita 3000 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); opzione per l'applicazione della cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

#### **Reddito fondiario anno 2012**

Determinazione del reddito da assoggettare a IRPEF:

rendita 1° gennaio - 10 aprile =  $3000 \times 100 / 365$  + maggiorazione di  $1/3 = 821,92 + 273,97 = 1.095,89$ .

Determinazione del reddito da assoggettare a cedolare secca:

canoni 11 aprile - 31 dicembre =  $12.000 \times 265 / 365 = 8.712,33$ ;

rendita 11 aprile - 31 dicembre =  $3000 \times 265 / 365 = 2178,08$ ;

è da assoggettare a cedolare secca l'importo del canone di **euro 8.712,33**.

#### **Reddito fondiario anno 2013**

Ipotesi A) - Per la seconda annualità (decorrente dall'11 aprile 2013) non è revocata l'opzione per la cedolare secca.

Quindi:

- nessun adempimento ai fini dell'imposta di registro;
- tassazione del reddito data dai canoni relativi alla prima annualità (periodo 1 gennaio - 10 aprile 2013) + canoni relativi alla seconda annualità (periodo 11 aprile - 31 dicembre 2013) = euro 12.000 da assoggettare a cedolare

secca.

Ipotesi B) - Per la seconda annualità (decorrente dall'11 aprile 2013) è revocata l'opzione per la cedolare secca. Quindi:

- comunicazione della revoca e pagamento dell'imposta di registro;
- tassazione del reddito come segue
  - » canoni relativi alla prima annualità (periodo 1 gennaio - 10 aprile 2013) =  $12.000 \times 100 / 365$  = euro 3.287,67 da assoggettare a cedolare secca,
  - » canoni relativi alla seconda annualità (periodo 11 aprile - 31 dicembre 2013) =  $[(12.000 \times 265 / 365) - 15\%]$  = euro 7.405,48 da assoggettare ad IRPEF e addizionali.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Se, invece, l'**importo della rendita**, determinata nel modo indicato, risulti **superiore all'ammontare dei canoni**, la cedolare secca andrà applicata sulla **parte di rendita** riferibile ai giorni del contratto oggetto di opzione.

### **Esempio - Rendita superiore al canone**

Immobile tenuto a disposizione dal 1° gennaio al 30 novembre 2012 e concesso in locazione dal 1° dicembre 2012; canone annuo 10.000 euro; rendita 12.000 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto.

#### **Reddito fondiario anno 2012**

Determinazione del reddito da assoggettare a IRPEF:

rendita 1° gennaio - 30 novembre =  $12.000 \times 334 / 365$  + maggiorazione di 1/3 = 10.980,82 + 3660,27 = 14.641,10.

Determinazione del reddito da assoggettare a cedolare secca:

Rendita 1° dicembre - 31 dicembre =  $12.000 \times 31 / 365$  = 1.019,18;

Canone 1° dicembre - 31 dicembre =  $10.000 \times 31 / 365$  = 849,32;

è da assoggettare a cedolare secca l'importo della rendita di **euro 1.019,18**.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Il contribuente che possieda più immobili locati può optare per l'applicazione della cedolare secca sia in relazione a tutti i contratti, sia in relazione ad alcuni soltanto di essi. In tal caso dovrà determinare separatamente l'IRPEF e la cedolare secca, secondo le regole proprie di ciascun sistema di tassazione.

### **Esempio - Immobili locati con applicazione di diversi regimi**

Immobile A: contratto 1° gennaio 2011 - 31 dicembre 2014; canone annuo 12.000 euro; opzione per la cedolare secca.

Immobile B: contratto 1° dicembre 2010 - 30 novembre 2014; canone annuo 6.000 euro; tassazione IRPEF con aliquota IRPEF, ad esempio 27%.

#### **Redditi 2011**

Cedolare secca relativa all'immobile A =  $12.000 \times 21\%$  = euro 2.520

IRPEF relativa all'immobile B =  $(6000 - 15\%) \times 27\%$  = euro 1.377

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Sulla base dei criteri generali di determinazione del reddito fondiario, anche in applicazione del regime della cedolare secca i canoni di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti devono essere assoggettati a tassazione, salvo che entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi non si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare (art. 26 del TUIR).

Per i canoni di locazione non percepiti assoggettati al regime della cedolare secca, il credito d'imposta, da utilizzare nella dichiarazione dei redditi secondo le medesime modalità previste per i canoni non percepiti assoggettati a IRPEF, sarà commisurato all'importo della cedolare secca versata.

### **Aliquote relative alla cedolare secca**

L'aliquota della cedolare secca è stabilita nella misura del **21%** per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone

libero, regolati dalla legge n. 431 del 1998, anche di durata limitata (ad esempio, case per vacanze o per soddisfare esigenze specifiche).

Per i contratti a canone concordato (o convenzionato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e all'art. 8 della medesima legge, 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 delibere, l'aliquota è ridotta al **19%**.

Rientrano in detta previsione anche i contratti con canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari (comma 3 dell'art. 8 della citata legge n. 431 del 1998), sulla base di apposite convenzioni nazionali.

## **Proroga del contratto di locazione**

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro, vale a dire entro 30 giorni dal momento della proroga, tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69).

Qualora il contratto venga prorogato per più annualità, il pagamento può essere eseguito annualmente ovvero per l'intero periodo. Il contribuente deve, inoltre, presentare l'attestato di versamento entro i 20 giorni successivi al pagamento. Tali modalità devono essere osservate in caso di contratti di locazione di immobili abitativi per i quali non è esercitata l'opzione per il regime della cedolare secca ovvero è esercitata, in caso di più locatori, solo da alcuni di essi.

Si precisa che il locatore che intende esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca, nell'ipotesi descritta, deve effettuare detta scelta tramite la presentazione del modello 69 presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate, nel termine di 30 giorni dal momento della proroga.

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto ovvero di proroga, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Tale modalità deve essere osservata anche nel caso in cui il contribuente abbia corrisposto l'imposta dovuta per la registrazione del contratto in unica soluzione al momento della registrazione.

L'opzione per la cedolare secca, esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive, esclude l'applicazione dell'IRPEF e delle relative addizionali sul reddito fondiario, mentre le imposte di registro e bollo già versate non possono comunque essere oggetto di rimborso (articolo 3, comma 4, del decreto legislativo).

Qualora vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile ad uso abitativo e delle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solo in capo a coloro che l'hanno esercitata.

I locatori che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

### **Modelli per l'opzione della cedolare secca**

**Informativa dell'Agenzia delle Entrate e modello del software di compilazione S.I.R.I.A.**

**Istruzioni per il software di compilazione S.I.R.I.A. da inviare per via telematica all'Agenzia delle Entrate**

**Modello 69 per la richiesta di registrazione e per gli adempimenti successivi**

**Istruzioni per la compilazione del modello 69**

## **Esercizio dell'opzione**

Il regime di tassazione della cedolare secca ha carattere facoltativo e, pertanto, la sua applicazione è subordinata

all'esercizio di un'opzione da parte del locatore.

L'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

Si ricorda che l'obbligo della registrazione deve essere adempiuto per i contratti di locazione di immobili esistenti nel territorio dello Stato nel termine fisso di 30 giorni, che decorre:

- per i contratti scritti, dalla data di formazione dell'atto o, se antecedente dalla data di esecuzione;
- per i contratti verbali, dalla data di inizio della loro esecuzione.

Il soggetto che intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione mediante il **software di compilazione S.I.R.I.A.**, ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo, ovvero mediante il modello **69 cartaceo**.

Come chiarito con il Provvedimento, tale modalità di registrazione telematica del contratto di locazione può essere utilizzata solo per i contratti che contengono esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e che presentano le seguenti ulteriori caratteristiche:

- un numero di locatori non superiore a tre, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso;
- un numero di conduttori non superiori a tre;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiori a tre;
- solo immobili censiti con attribuzione di rendita.

La presentazione del modello Siria può essere effettuata direttamente dai contribuenti abilitati ai servizi telematici (le modalità di abilitazione sono specificate sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) nella sezione "servizi on line") ovvero tramite i soggetti incaricati di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni.

Il modello Siria può essere presentato anche dagli intermediari abilitati alla trasmissione dei contratti di locazione con il modello 69, indicati dall'articolo 15 del DM 31 luglio 1998:

- organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998;
- agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di commercio, industria, agricoltura ed artigianato;
- soggetti, anche organizzati in forma associativa o federativa degli utenti, appositamente delegati e aventi adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa;
- agenzie che svolgono, per conto dei propri clienti, attività di pratiche amministrative presso amministrazioni ed enti pubblici, purché titolari di licenza rilasciata ai sensi dell'art. 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773;
- iscritti all'albo professionale dei geometri, anche riuniti in forma associata.

Con il Provvedimento è stato approvato anche il "Modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69)".

Il modello 69, che può essere utilizzato anche in alternativa al modello Siria, deve essere utilizzato per la registrazione dei contratti di locazione, nei casi non previsti dal modello Siria, e degli adempimenti successivi dei contratti di locazione (cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite).

Il modello 69 deve essere presentato presso qualunque Ufficio dell'Agenzia delle entrate dal soggetto che chiede la registrazione del contratto di locazione.

In caso di mancato esercizio dell'opzione, ovvero nel caso in cui siano presenti una pluralità di locatori e solo alcuni di essi esercitino l'opzione per il regime della cedolare sec, occorre produrre, per la richiesta di registrazione del contratto, l'attestazione del pagamento delle imposte.

## **Esercizio dell'opzione per i contratti non soggetti a registrazione**

Il comma 2 dell'articolo 3 del decreto legislativo stabilisce che la cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Si tratta dei contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.

La durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a 30 giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario (cfr. circolare n. 12 del 16 gennaio 1998). Se la durata del contratto in tal modo determinata è inferiore a 30 giorni nell'anno è previsto l'obbligo della registrazione solo in caso d'uso, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 del TUR (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Dpr 26 aprile 1986, n. 131) e dell'articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al TUR.

In base al punto 1.3.3 del Provvedimento, per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

### **Esempio**

Contratto di locazione di durata 4 agosto – 25 agosto 2012 non registrato. La cedolare secca è applicata in sede di dichiarazione dei redditi 2013 per i redditi 2012.

Contratto di locazione di durata 7 luglio – 28 luglio 2012 registrato volontariamente in data 10 luglio 2010. L'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

### *Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Per i contratti di locazione in esame il contribuente, sia che intenda esercitare l'opzione in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito, sia che intenda esercitarla in sede di registrazione, è comunque tenuto al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto.

## **Comunicazione dell'opzione al conduttore**

Il comma 11 dell' articolo 3 del Dlgs n. 23/2011 prevede che per il locatore sia sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione per l'applicazione della cedolare secca, **la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

In caso di più inquilini, l'opzione va comunicata a ognuno di loro e la comunicazione deve avvenire prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca e quindi, in generale, prima di registrare il contratto o prima del termine per il versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Qualora in sede di proroga il contribuente confermi l'opzione per la cedolare secca, dovrà rinunciare agli aggiornamenti del canone anche per il periodo di durata della proroga.

Secondo il Provvedimento delle Entrate del 7 aprile 2011, ogni proprietario può scegliere l'applicazione della cedolare secca e "l'opzione esplica effetti solo in capo ai locatori che l' hanno esercitata". La circolare 26/E, invece, ha ritenuto che per gli immobili posseduti in comproprietà, **l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca**. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, e non appare quindi possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario.

Gli effetti di questa affermazione sono evidenti. La scelta per la cedolare secca dovrà essere concordata da tutti i comproprietari, al fine di evitare che l'opzione esercitata da uno di essi lo esponga a pretese risarcitorie da parte degli altri.

## **Durata ed effetti dell'opzione**

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, ovvero, per il restante periodo di durata del contratto, nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

Il vincolo derivante dall'esercizio dell'opzione riguarda sia le imposte sui redditi che l'imposta di registro per le annualità di durata del contratto o della proroga.

Tuttavia, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Non è dovuta l'imposta di bollo per i contratti di locazione per i quali si esercita l'opzione per il regime della cedolare secca.

Analogamente, non è dovuta l'imposta di registro per la registrazione del contratto di locazione. L'opzione per il regime della cedolare secca esplica, quindi, effetti anche nei confronti del conduttore che non sarà più tenuto a corrispondere l'imposta di registro sul contratto.

Si precisa che in caso di revoca dell'opzione da parte del locatore nelle annualità successive ritorna dovuta l'imposta di registro sui canoni relativi alle annualità successive.

Sarà cura del locatore che revoca l'opzione per la cedolare secca darne comunicazione al conduttore al fine di procedere solidalmente al pagamento dell'imposta di registro dovuta.

## **Regime tributario conseguente all'esercizio dell'opzione**

I soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione stabilito dalle parti.

Resta fermo che il reddito derivante dal contratto di locazione non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del TUIR ("Testo unico delle imposte sui redditi"), approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare secca;
- venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

## **Obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza**

Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, previsti dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Nel caso di violazione della predetta disposizione si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da **euro 103 a euro 1.549**.

## **Il calcolo della convenienza**

Per verificare efficacemente l'opportunità della scelta, occorre confrontare prima di tutto le aliquote "piatte" (**21%** per i contratti a canone libero, **19%** per quelli concordati), con l'aliquota marginale Irpef che si applica al contribuente.

Bisogna tenere conto, poi, del fatto che la cedolare è calcolata **sull'intero canone di affitto**, mentre l'aliquota Irpef del contribuente si applica all' **85%** dell'affitto per i contratti "liberi" o al **59,5%** per i contratti "concordati". Va anche valutato che la cedolare assorbe l'imposta di bollo e di registro (senza restituire quelle già versate) più le addizionali comunali e regionali. Ma il locatore deve rinunciare, per tutta la durata del contratto, ad applicare gli aumenti del canone di affitto ivi compresi, inclusi gli aumenti Istat. La rinuncia deve essere previamente comunicata all'inquilino con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Chi usufruisce di detrazioni per familiari a carico o per oneri (ad esempio **36 e 55%**) deve inoltre verificare se, escludendo dal reddito complessivo l'affitto soggetto a cedolare secca, non perde in tutto o in parte la possibilità di beneficiare del bonus fiscale. Del reddito da affitti assoggettato a cedolare secca si tiene comunque conto ai fini di eventuali agevolazioni di legge (I.S.E.E., detrazione per familiari a carico, eccetera).

In generale, la cedolare conviene a chi si colloca almeno nel secondo scaglione Irpef (dai 15.000 euro di reddito in su) e

affitta a canone libero, mentre se il canone è concordato la convenienza è certa solo dal terzo scaglione (dai 28.000 euro), anche se i benefici maggiori si registrano sempre per chi ha redditi oltre i 28.000 euro, soggetti ad aliquote Irpef del 38% (fino a 55.000 euro), e poi del 41% o 43% (rispettivamente oltre 55.000 o 75.000 euro).

#### Raffronto tra la tassazione Irpef e la cedolare secca

	Tassazione normale	cedolare secca
<b>Imponibile</b>	85% del canone libero, 59,5% del canone concordato	100% del canone
<b>Aliquote</b>	minimo 23%, massimo 43%	21% del canone libero, 19% del canone concordato
<b>Addizionali comunale e regionale</b>	Sì	Non dovute
<b>Imposta annuale di registro</b>	Sì	Non dovuta
<b>Imposta di bollo sui contratti</b>	Sì	Non dovuta
<b>Aumenti Istat</b>	Sì, secondo accordi	No

#### DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'ANNO 2011

Il regime della cedolare secca può essere applicato a partire dal periodo d'imposta 2011 e, in particolare, può essere applicato ai contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011, anche se scaduti o oggetto di risoluzione prima del 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. L'imposta di registro e l'imposta di bollo già versate, per espressa previsione del decreto legislativo, non possono comunque essere rimborsate.

Per questi contratti, per i quali sia già stata effettuata, ove richiesta, la registrazione del contratto o sia stata già corrisposta l'imposta di registro dovuta per la risoluzione del contratto, non devono essere presentate opzioni per la cedolare secca, né in via telematica, né presso l'ufficio, e 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 (cfr punto 6.2 del Provvedimento).

Ciò presuppone, naturalmente, che sia stato versato nell'anno 2011 l'acconto della cedolare secca per il medesimo anno, ove dovuto.

Il medesimo criterio è applicabile anche alle proroghe dei contratti intervenute prima del 7 aprile 2011 e per le quali alla predetta data sia già stato eseguito il versamento dell'imposta di registro. Anche in questo caso il contribuente può avvalersi della cedolare secca direttamente in sede di dichiarazione dei redditi.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi può riguardare sia entrambe le annualità, vale a dire quella che scade nel 2011 e quella che decorre dallo stesso anno e scade nel 2012, sia una soltanto di esse.

Per l'annualità decorrente dal 2012 e per le successive, in applicazione della regola generale, il contribuente che intenda avvalersi della cedolare secca dovrà comunque, entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro relativa a detta annualità, esprimere la relativa opzione con il modello 69.

#### Esempio

Contratto di durata quadriennale 1° aprile 2010 - 31 marzo 2014; scadenza prima annualità 31 marzo 2011; decorrenza seconda annualità 1° aprile 2011.

L'applicazione della cedolare secca in sede dichiarazione redditi 2012 per i redditi 2011 può riguardare:

- » entrambe le annualità,
  - canoni relativi al periodo 1° gennaio – 31 marzo 2011, riferiti alla annualità scaduta il 31 marzo 2011,
  - canoni relativi al periodo 1° aprile - 31 dicembre 2011, relativi alla annualità 1° aprile 2011 - 31 marzo 2012;
- » oppure una sola delle due annualità,
  - i soli canoni relativi al periodo 1° gennaio - 31 marzo 2011, riferiti alla annualità scaduta il 31 marzo 2011,
  - i soli canoni relativi al periodo 1° aprile - 31 dicembre 2011, relativi alla annualità 1° aprile 2011 - 31 marzo 2012.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

Se il contribuente esercita l'opzione per il secondo periodo, sarà obbligato ad applicare la cedolare secca anche per il resto dei canoni riferiti alla stessa annualità contrattuale, quelli cioè riferiti al periodo 1° gennaio - 31 marzo 2012, 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.

Per l'annualità decorrente dal 1° aprile 2012 (annualità 1° aprile 2012 - 31 marzo 2013), l'opzione per la applicazione della cedolare secca deve, invece, essere espressa con il modello 69, entro il termine di pagamento dell'imposta di registro che sarebbe dovuta per tale annualità ed esplica effetti per la residua durata del contratto.

## **Contratti registrati alla data del 7 aprile 2011**

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata nei modi ordinari, vale a dire in sede di registrazione del contratto con il modello Siria, ove ne ricorrano i presupposti, o con il modello 69 (cfr punto 6.3 del Provvedimento).

L'opzione esercitata in sede di registrazione esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime esclusivamente con il modello 69 cartaceo, come previsto, in linea generale, in caso di opzione esercitata in sede di proroga.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione (o rinnovo, risoluzione, prosecuzione) scade tra il **7 aprile e il 6 giugno 2011**, gli adempimenti di comunicazione, versamento e l'eventuale esercizio dell'opzione, possono essere effettuati entro il 6 giugno 2011.

Per le scadenze successive al 6 giugno, invece, tutti gli adempimenti, compresa la manifestazione dell'opzione, devono essere posti in essere nel termine di 30 giorni dalla stipula (nuovi contratti), dalla scadenza dell'annualità contrattuale (prosecuzione), dal primo periodo di durata (proroga) o dalla scadenza del periodo di efficacia degli effetti contrattuali (risoluzione).

Riprendendo l'esempio del contratto stipulato il 1° aprile 2010, ipotizzando che il contribuente non abbia optato per la cedolare secca nel corso del 2011 (provvedendo al versamento del 2% di imposta di registro entro il 6 giugno 2011), la successiva scelta di ingresso al regime di tassazione "piatta" potrà avvenire entro il 30 aprile 2012 (trentesimo giorno successivo alla scadenza dell'annualità), mediante presentazione del modello 69 in forma cartacea all'ufficio delle Entrate presso il quale era stato originariamente registrato il contratto nel corso del 2010.

Tale opzione proseguirà sino alla scadenza naturale del contratto, salvo che il contribuente non intenda presentare una revoca, da manifestarsi nei 30 giorni successivi alla scadenza delle successive annualità.

## **Risoluzione del contratto**

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione, mediante il modello 69 e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

## **Esercizio dell'opzione nel 2011**

<b>OPZIONE IN SEDE DI DICHIARAZIONE</b>	<b>OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE O ALLA SCADENZA DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	
	<b>Opzione modello 69</b>	<b>Opzione modello SIRIA</b>
<b>Contratti già scaduti alla data del 7 aprile 2011</b>	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011  (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011:	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello Siria  (se il termine di

	opzione entro il 6 giugno 2011)	registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
<b>Contratti in corso alla data del 7 aprile 2011 e già registrati a tale data, per l'annualità che termina nel 2011 e/o per quella successiva</b>	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 i cui termini di registrazione sono in corso a tale data  (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: registrazione e opzione entro il 6 giugno 2011)	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello Siria i cui termini di registrazione sono in corso a tale data (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 i cui termini di registrazione siano già scaduti a tale data ma non sono stati registrati	
<b>Proroga del contratto intervenuta prima del 7 aprile 2011 per la quale a tale data è stata versata l'imposta di registro</b>	Proroga del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	
<b>Risoluzione del contratto intervenuta prima del 7 aprile 2011 per la quale è già stata versata l'imposta di registro ovvero quelle intervenute successivamente a tale data per le quali non sia stata esercitata l'opzione con il Modello 69</b>	Risoluzione del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'imposta di registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	

## Versamenti della cedolare secca

La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011, prot. 2011/55394, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell' **85%** per l'anno 2011 e del **95%** dal 2012, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa.

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari all' **85%** dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in **unica soluzione**, entro il **30 novembre 2011**, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 maggio 2011 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 14 maggio 2011, n. 111) sono stati differiti, per l'anno 2011, i termini di effettuazione dei versamenti dovuti dai contribuenti. In particolare, le persone fisiche tenute, entro il 16 giugno 2011, ai versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, nonché al versamento in acconto della cedolare secca effettueranno:

- la prima rata, nella misura del **40%**, entro il **6 luglio 2011** ovvero entro il **5 agosto 2011** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre 2011**.

Per i contratti in corso alla data del **31 maggio 2011** e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in **due rate**:

- per i contratti con decorrenza successiva al **31 maggio** il versamento d'acconto è effettuato, in **unica rata**, entro il **30 novembre 2011**;
- per i contratti con decorrenza dal **1° novembre 2011** il versamento in acconto non è dovuto.

Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all' **85%** dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera **euro 51,65**.

La prima rata dell'acconto della cedolare secca **può essere versata ratealmente** e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi nella misura del 4% annuo, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Per versare la cedolare secca occorre avvalersi del **modello F24**, indicando nella sezione erario i seguenti codici tributo:

- **1840** per la prima rata di acconto;
- **1841** per la seconda o unica rata di acconto;
- **1842** per il saldo.

L'anno da indicare coincide con il periodo d'imposta cui si riferisce il versamento. Chi deve versare entro il **6 luglio** il primo acconto della cedolare secca, dovrà indicare nel modello F24 il codice tributo **1840** e l'anno **2011**.

In caso di rateazione, occorre riportare in corrispondenza dell'apposita colonna il numero della rata che si versa, ad esempio **01/04**, se si intende versare la prima di quattro rate.

Acconti per il 2011			
Decorrenza	Acconto	Rate	Scadenza
Contratti in corso	Se inferiore a 257,52 euro	Unica rata	30 novembre 2011
	Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 6 luglio 2011 (o 5 agosto con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti in corso al 31 maggio 2011 o scaduti/risolti volontariamente entro il 31 maggio 2011	85%	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 6 luglio 2011 (o 5 agosto con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti successivi al 31 maggio 2011	85%	Unica rata	30 novembre 2011
- Contratti con decorrenza tra il 1° novembre e il 31 dicembre 2011; - se l'importo su cui calcolare l'acconto è pari o inferiore a <b>51,65 euro</b>	Non dovuto		versamento della cedolare secca a saldo

Fonte: Ufficio Stampa dell'Agenzia delle Entrate

Per i contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011, in sede di determinazione dell'acconto dovuto per il 2011, occorre considerare anche i canoni relativi alla successiva annualità decorrente dal 2011, se pure per tale annualità si intenda esercitare l'opzione per la cedolare secca.

Vediamo i seguenti esempi forniti dalla circolare n.26/E dell'Agenzia delle Entrate:

#### **Esempio**

Contratto 1° luglio 2010 - 30 giugno 2014; opzione per la cedolare secca anche per la seconda annualità 1° luglio 2011 - 30 giugno 2012.

Acconto in due rate:

- » 6 luglio 2011 =  $40\% \times 85\% = 34\%$  dei canoni 1° gennaio - 30 giugno 2011 + canoni 1° luglio - 31 dicembre 2011;
- » 30 novembre 2011 =  $60\% \times 85\% = 51\%$  dei canoni 1° gennaio - 30 giugno 2011 + canoni 1° luglio 2011 - 31 dicembre 2011.

#### **Esempio**

Contratto 1° luglio 2010 - 30 giugno 2014; opzione per cedolare secca solo per la seconda annualità.

Acconto in due rate:

- » 6 luglio 2011 = 34% dei canoni 1° luglio - 31 dicembre 2011;
- » 30 novembre 2011 = 51% dei canoni 1° luglio - 31 dicembre 2011.

#### **Esempio**

Contratto 5 novembre 2011- 4 novembre 2015.

Acconto: non dovuto, la cedolare secca è versata direttamente a saldo nel 2012.

Se nell'anno 2011 sono stipulati più contratti di locazione, in relazione al medesimo immobile o a immobili diversi, l'acconto dell'85% è dovuto, secondo le regole descritte, e quindi sommando l'importo della cedolare secca dovuta in relazione alla decorrenza propria di ciascun contratto.

Nel caso, potrà verificarsi che per l'anno 2011, per alcuni contratti è dovuto l'acconto della cedolare secca, mentre per un altro non è dovuto, ad esempio perché il contratto ha decorrenza successiva al 31 ottobre 2011.

#### **Esempio**

Nell'anno 2011 sono stipulati più contratti di locazione di breve durata:

- **Immobile A** (contratto 1° aprile - 30 aprile) e **immobile B** (contratto 1° aprile - 31 ottobre): acconto 85% in due rate (se l'importo complessivo dell'acconto è pari o superiore a 257 euro): 40% entro il 6 luglio, 60 % entro il 30 novembre;
- **Immobile A** (contratto 10 agosto - 9 settembre): acconto 85% entro il 30 novembre;
- **Immobile B** (contratto 20 dicembre 2011 - 6 gennaio 2012): nessuno acconto.

Con riguardo al primo anno di applicazione del nuovo regime, visto l'obbligo di versamento in acconto dell'85% della cedolare secca dovuta per il periodo di imposta 2011, l'acconto IRPEF per il medesimo periodo di imposta 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99 per cento dell'IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo di imposta.

#### **Esempio - Acconto IRPEF in presenza di immobile assoggettato a cedolare secca per l'intero periodo di imposta 2011**

Situazione anno 2010: immobile a disposizione dal 1° gennaio al 31 dicembre 2010.

Contratto 1° gennaio 2011 - 31 dicembre 2015; canone annuo 12.000 euro; rendita 1.200 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); è esercitata l'opzione per la cedolare secca dal 2011.

Acconto IRPEF per il 2011: il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto potrà essere ridotto di un ammontare pari all'intera rendita catastale maggiorata di 1/3 assoggettata a tassazione nel periodo d'imposta 2010:  $\text{euro } 1.200 + 1/3 = 1.600$ .

Se nel 2011 per determinati immobili abitativi il contribuente si avvale della cedolare secca solo per una parte del periodo di imposta (ad esempio per i mesi da settembre a dicembre 2011) non si dovrà considerare il reddito fondiario prodotto

dai medesimi immobili nella corrispondente parte del periodo di imposta 2010 (nell'esempio nei mesi da settembre a dicembre 2010).

### **Esempio - Acconto IRPEF in presenza di immobile assoggettato a cedolare secca solo per una parte del periodo di imposta 2011**

Situazione anno 2010: dal 1° gennaio al 31 maggio 2010 immobile a disposizione; dal 1° giugno al 31 dicembre 2010 immobile locato con canone annuo 9.000 euro.

Contratto 1° settembre 2011 - 31 agosto 2015; canone annuo 12.000 euro; rendita 1.200 euro (comprensiva della rivalutazione del 5%); è esercitata l'opzione per la cedolare secca dal 1° settembre 2011.

Acconto IRPEF per il 2011: il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto potrà essere rideterminato non considerando l'immobile come produttivo di reddito fondiario limitatamente al periodo di possesso 1° settembre 2010 – 31 dicembre 2010.

Conseguentemente, il reddito fondiario su cui calcolare l'acconto IRPEF per il 2011 sarà rideterminato con i metodi ordinari tenendo in considerazione il solo periodo 1° gennaio - 31 agosto 2010, considerando per i primi 5 mesi la rendita catastale rivalutata con la maggiorazione di 1/3 e per i mesi da giugno ad agosto i 3/12 del canone di locazione ridotto del 15%.

I soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono effettuare un minore acconto mediante indicazione nel modello 730 dei minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare.

Coloro che hanno già presentato il modello 730, possono avvalersi della possibilità di riduzione del primo acconto, presentando al sostituto d'imposta tempestivamente, per consentire a questi di tenerne conto al momento dell'effettuazione del conguaglio, una apposita comunicazione per indicare i minori importi a titolo di acconto che intendono effettuare.

## **VERSAMENTO IN ACCONTO A PARTIRE DAL PERIODO D'IMPOSTA 2012**

Il versamento dell'acconto, pari al **95%** dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato, in **unica soluzione**, entro il **30 novembre** di ciascun anno, se inferiore a **euro 257,52** e in **due rate**, se l'importo dovuto è pari o superiore ad **euro 257,52**, di cui:

- **la prima**, nella misura del **40%**, entro il **16 giugno** di ciascun anno ovvero entro il **16 luglio** con la maggiorazione dello **0,40%** a titolo di interesse corrispettivo;
- **la seconda**, nella restante misura del **60%**, entro il **30 novembre**.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al **95%** della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro **51,65**. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

### **Versamento a saldo**

Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato.

<b>Acconti dal 2012</b>				
Decorrenza	Acconto		Rate	Scadenza
Tutti	95%	Se inferiore a 257,52 euro	Unica rata	30 novembre di ciascun anno
		Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno (o 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre

Fonte: Ufficio Stampa dell'Agenzia delle Entrate

## SANZIONI PER OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'articolo 3, comma 3, del Dlgs n.23/2011 stabilisce che "... Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986".

Il citato articolo 69 del TUR prevede che "chi omette la richiesta di registrazione del contratto di locazione è punito con la sanzione amministrativa dal **120 al 240%** dell'imposta dovuta".

Tali misure sanzionatorie sono dovute solidalmente dai soggetti obbligati a chiedere la registrazione del contratto di locazione (parti contraenti per i contratti verbali e le scritture private non autenticate, ovvero parti contraenti e pubblico ufficiale per gli atti pubblici e le scritture private autenticate).

Con riferimento all'omissione dell'obbligo di registrazione si precisa che, anche a seguito dell'introduzione del nuovo regime di tassazione della cedolare secca, trova applicazione una sanzione amministrativa commisurata all'imposta di registro dovuta sul contratto. A seguito della contestazione da parte dell'ufficio, i soggetti tenuti alla registrazione del contratto sono, quindi, obbligati al versamento dell'imposta di registro dovuta, al pagamento della sanzione dal **120% al 240%** dell'imposta, nonché al pagamento degli interessi.

Al contrario, non sembra sia stato posto alcun limite alla possibilità di fruire delle riduzioni previste dalla disciplina del ravvedimento operoso (articolo 13 del Dlgs 472/1997) nel caso in cui sia il contribuente che spontaneamente provvede a sanare la propria situazione irregolare prima dei controlli del fisco e nei termini di legge (cfr. circolare del Ministero delle finanze n. 192 del 23 luglio 1998).

Si ritiene che anche in caso di registrazione tardiva, a seguito dell'esercizio dell'opzione per il regime alternativo, il locatore non sia tenuto al versamento dell'imposta di registro.

Tuttavia, le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ancorché il pagamento di detta imposta, per effetto dell'opzione, sia sostituito dal pagamento della cedolare secca.

Anche in tal caso, i soggetti obbligati alla registrazione possono beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 del decreto legislativo n. 472 del 1997 al sussistere delle condizioni ivi previste.

### Esempio - Calcolo delle sanzioni

Contratto di locazione stipulato il 30 dicembre 2010, di durata pari a 4 anni, i cui termini di registrazione sono decorsi il 29 gennaio 2011.

Corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto **40.000 euro**.

Registrazione effettuata in data 31 luglio 2011 ed opzione per il regime della cedolare secca per l'intera durata del contratto.

Si applica la sanzione minima del **120%**.

Imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito = **40.000 x 2% = 800**

Sanzione = **800 x 120% = 960**

Tenuto conto che la registrazione del contratto è effettuata entro un anno dal termine di registrazione previsto e che la violazione è intervenuta prima del 1° febbraio 2011, trova applicazione l'istituto del ravvedimento operoso e la riduzione della sanzione a 1/10 del minimo ai sensi dell'articolo 13, lettera b), del Dlgs n. 472 del 1997 (riduzione poi portata a 1/8 del minimo a partire dal 1° febbraio 2011 ad opera dell'art. 1, comma 20 della legge 13 dicembre 2010, n. 220).

Sanzione dovuta in solido dalle parti contraenti = **960 x 1/10 = 96**

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

In definitiva, in caso di opzione per il regime della cedolare secca, i soggetti tenuti alla registrazione del contratto che provvedono a porre in essere detto adempimento tardivamente, devono corrispondere le sanzioni per tardiva registrazione. Non risulta, invece, dovuta, per il periodo di durata dell'opzione, l'imposta di registro.

Da ultimo, si ricorda che il Provvedimento ha disciplinato, tra l'altro, l'applicazione del regime della cedolare secca per l'anno 2011, prevedendo che per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, la formalità di registrazione del contratto, anche ai fini dell'esercizio dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Per tali fattispecie, laddove la richiesta di registrazione del contratto sia presentata entro il termine del 6 giugno 2011, non si realizza l'ipotesi di tardiva registrazione del contratto di locazione e, quindi, il presupposto per l'applicazione delle sanzioni.

Non trovano applicazione le sanzioni, anche nel caso in cui gli adempimenti relativi alle proroghe del contratto, per le

quali il termine di pagamento dell'imposta di registro scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011, vengano effettuati entro il 6 giugno 2011.

Si precisa, infine, che non si considera tardivo il versamento dell'imposta di registro effettuato entro il 6 giugno 2011 per le annualità successive alla stipula del contratto da parte dei soggetti che non esercitano l'opzione per il regime della cedolare secca. Le sanzioni non trovano applicazione a condizione che il termine per il versamento dell'imposta di registro scade tra il 7 aprile ed il 6 giugno 2011.

### **Canone non dichiarato o dichiarato in misura inferiore**

Il comma 5, dell'articolo 3 del Dlgs n. 23 /2011 prevede espressamente che se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n. 471, si applicano in misura raddoppiata rispetto alle ordinarie.

Pertanto, la sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di 258 euro, prevista dal comma 1 del citato articolo 1, in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi, si applica nella misura dal **240 al 480%** dell'imposta dovuta, con un minimo di **516 euro**.

In caso di dichiarazione del canone in misura inferiore, le sanzioni amministrative previste dal comma 2 del citato articolo 1 nella misura dal 100 al 200% della maggiore imposta dovuta, si applicano nella misura dal **200 al 400%**.

Inoltre, in deroga a quanto previsto dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, le sanzioni amministrative previste dall'articolo 1, commi 1 e 2, e dall'articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1977 si applicano senza riduzioni.

### **Contratti non registrati, registrati per un importo inferiore a quello effettivo, comodati fittizi**

L'articolo 3, commi 8 e 9, del Dlgs n. 23/2011 ha stabilito una specifica disciplina per i contratti di locazione ad uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione.

In particolare, il comma 8 del medesimo articolo 3 dispone che a tali contratti si applica la seguente disciplina:

- la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
- a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale (quindi a un valore nettamente inferiore agli standard di mercato), oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

#### **Esempio**

Contratto stipulato in data 15 novembre 2009 per la durata di 4 anni.

Canone annuo stabilito dalle parti **euro 12.000**.

Registrazione del contratto effettuata dal conduttore in data 15 giugno 2011.

In tale ipotesi, in sede di registrazione del contratto, le parti sono tenute a corrispondere, l'imposta di registro sul corrispettivo pattuito:

- per l'annualità 15/11/2009-14/11/2010;
- per l'annualità 15/11/2010-14/11/2011.

A partire dalla data di registrazione (15 giugno 2011) fino al termine della durata del contratto, come stabilita ex lege (14 giugno 2015, salvo proroga) l'imposta di registro è commisurata al canone come definito dal citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo.

*Esempio tratto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate*

È, altresì, previsto al comma 9 dello stesso articolo 3 che le medesime disposizioni si applicano anche quando:

- nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Il comma 10 dell'articolo 3 prevede, infine, che la disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro il **6 giugno 2011**, e cioè entro il sessantesimo giorno dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo.

Anche nel caso in cui la registrazione del contratto sia effettuata entro il 6 giugno 2011, trovano, comunque applicazione le sanzioni di cui all'articolo 69 del TUR, secondo i chiarimenti forniti al paragrafo "*Disciplina delle sanzioni per omessa registrazione del contratto di locazione*".