

Carrara, 2 maggio 2011.
DL/MEC-DL

Spett. Ditta/Società/Egr. Sig.

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Nuove procedure sono previste dal decreto attuativo del federalismo comunale sugli affitti nell'intento di combattere e scoraggiare l'evasione fiscale.

Imposta

L'imposta sostitutiva (c.d. cedolare secca sugli affitti) - da applicare sul maggiore tra il reddito catastale dell'immobile e il 100% del canone annuale di affitto - è pari al 19% per i contratti agevolati o concordati nei comuni ad alta densità abitativa individuati dal Cipe e al 21% per i contratti liberi.

La cedolare secca sostituisce l'Irpef, le addizionali regionali e comunali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

La nuova disciplina normativa è entrata in vigore dal 7 aprile 2011.

Soggetti interessati

Locatori: le persone fisiche che non agiscono nell'esercizio dell'impresa o della professione e le società semplici.

Inquilini: persone fisiche, ma anche imprese e società che utilizzino l'immobile effettivamente a fini abitativi sia pure indirettamente (in uso ai propri dipendenti).

Oggetto

Le abitazioni e le relative pertinenze se locatate congiuntamente al bene principale.

Non vi rientrano le sublocazioni.

Modalità applicative

L'applicazione della cedolare secca è facoltativa; la scelta spetta al Locatore.

L'opzione vincola il Locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto, o della sua proroga, o del periodo residuo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive di un contratto già esistente.

Il Locatore ha comunque la facoltà di revocarla all'inizio di ogni nuova annualità di affitto pagando nei termini di legge l'imposta di registro relativa.

Resta però salva la facoltà di esercitare l'opzione all'inizio di ciascuna delle annualità successive.

L'opzione si esercita su appositi modelli (Mod. Siria o Mod. 69).

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 - Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 - 787666 - 787667 - 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms - sofimsrl@tin.it

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Versamento dell'imposta

Per il versamento dell'imposta valgono gli stessi termini per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, quindi con acconti entro il 16 giugno e il 30 novembre e saldo entro il 16 giugno dell'anno successivo. Per il 2011 è previsto che l'acconto sia pari all'85% dell'imposta dovuta, mentre a partire dal 2012 l'acconto dovrà essere pari al 95%. Il versamento dovrà essere effettuato tramite modello F24.

Condizioni

La rinuncia da parte del Locatore ad applicare aumenti del canone di affitto inclusi gli adeguamenti Istat per tutta la durata dell'opzione per la cedolare. La rinuncia - pena l'inefficacia dell'opzione - deve essere comunicata all'inquilino con lettera raccomandata (eventuali accordi contrari tra le parti sono privi di effetti).

Convenienza

Il vantaggio è crescente al crescere del reddito; per i redditi bassi, in particolare nel caso dei canoni concordati, potrebbe restare più vantaggiosa la vecchia Irpef.

Nuovi contratti

Per coloro che registrano un nuovo contratto di locazione, l'opzione per la cedolare verrà esercitata direttamente in fase di registrazione e andrà inserita nel contratto la rinuncia da parte del proprietario a chiedere aumenti ed adeguamenti del canone.

Contratti già esistenti

Se il contratto è già in corso, l'opzione per la cedolare secca dovrà essere comunicata all'inquilino con una raccomandata, nella quale sarà inserita la rinuncia agli aumenti e agli adeguamenti del canone. Per i contratti già registrati non sarà possibile recuperare le imposte di bollo e di registro già versate.

Sanzioni

In caso di mancata indicazione in dichiarazione dei redditi del canone di affitto, le sanzioni dovute sono raddoppiate dal 200 al 400% dell'imposta non versata e nell'ipotesi di definizione dell'accertamento, sia "concordata" con l'ufficio sia con acquiescenza del contribuente, non spetta alcuna riduzione di sanzioni.

In caso di mancata registrazione del contratto o di indicazione in esso di un canone inferiore a quello reale, la durata del contratto di quattro anni inizia a decorrere dalla data della registrazione, con rinnovo automatico per altri quattro anni e il canone di affitto rideterminato in misura pari al triplo della rendita catastale.

Viene inoltre ribadito che i contratti non registrati sono nulli.

* * * *

Rimaniamo come sempre a disposizione e nell'occasione inviamo i migliori saluti.

S O F I M
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

SO-CIRC/CIR11/POR

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 - Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 - 787666 - 787667 - 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms - sofimsrl@tin.it

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili