IMPOSTA SOSTITUTIVA: CEDOLARE SECCA

01. NOZIONE

La "**cedolare secca**" è un regime facoltativo, per i locatori di *immobili ad uso solo abitativo*, che permette di pagare un'imposta sostitutiva sottraendo il reddito di quell'immobile all'Irpef e alle addizionali.

I contratti sotto cedolare secca non pagheranno neppure l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La scelta per la cedolare secca **produce la rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

02. CHI PUO' E CHI NON PUO'

Vediamo quali soggetti possono scegliere tale regime e quali invece no.

Soggetti inclusi	Soggetti esclusi
Le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che locano l'immobile NON nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni: - che affittano per usi abitativi - che affittano a cooperative o enti senza scopi di lucro; - che sublocano a studenti universitari.	- I locatori non persone fisiche (società, cooperative, ecc.) - Le persone fisiche che affittano beni immobili dell'impresa o della professione

A proposito di:	
	Immobili in affitto
Nota bene:	
Possono essere assoggettati all'imposta sostitutiva gli immobili ad uso abitativo, categoria catastale da A/1 ad A/11 **escluso A/10** (uffici o studi privati), e **le relative pertinenze** su cui sono applicati contratti di locazione con finalità abitativa. L'opzione per la cedolare secca può essere effettuata anche nei casi di **locazione breve.**	

03. ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE DELLA CEDOLARE SECCA

L'aliquota della **cedolare secca** è**:**

21%,	nel caso di contratto libero
10%	nel caso di contratto concordato.
L'aliquota del 10% è stata fissata dal decreto Piano casa, ed in vigore dal 1° gennaio 2014 fino al 31.12.2019. In precedenza l'aliquota era del 15%. La proroga al 2019 nel comma 16 dell'unico articolo della Legge di Bilancio.	

La base imponibile su cui applicare l'aliquota è data dal maggiore tra i seguenti importi:

- 100% canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza della cedolare secca;
- rendita catastale rivalutata del 5%.

04. TEMPI E MODI DI VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA

L'ammontare dovuto deve essere versato in acconto e saldo, secondo i termini previsti per l'Irpef.

L'acconto è pari al **95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente** (non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione) ed è dovuto se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 €.

L'acconto va versato:

in un'**unica soluzione**	entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
in **due rate**, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro	la prima, del 40% (del 95%), entro il 30 giugno; la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, **o entro il 30 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.**

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati questi **codici**:

1840	Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata
1841	Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione
1842	Cedolare secca locazioni – Saldo

La cedolare secca è "**compensabile**" secondo le regole ordinarie. E' possibile rimediare al mancato versamento dell'acconto o del saldo tramite l'istituto del **ravvedimento operoso.**

05. OPZIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE

In genere la durata dell'opzione coincide con la durata del contratto o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

E' comunque possibile:

- **revocare l'opzione** alla fine di ciascuna annualità contrattuale ;
- **effettuare l'opzione in ciascuna annualità successiva alla prima,** per i contratti per i quali non era stata originariamente applicata.

La scelta della cedolare va ordinariamente effettuata al momento della registrazione del contratto, con il modello RLI.

Se la scelta avviene in un'annualità successiva alla prima l'opzione si manifesta con la compilazione del modello RLI **entro 30 giorni** dalla scadenza dell'annualità precedente.

Per i contratti che non hanno l'obbligo di registrazione (quelli di durata ≤ 30 giorni), l'opzione va effettuata **nel mod. Redditi** dell'anno in cui sono dichiarati i relativi redditi da locazione.

Le comunicazioni relative alle cessioni, risoluzioni e proroghe (**anche tacite**) del contratto di locazione devono essere **presentate entro 30 giorni** all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto.

A proposito di:	
	Registrazione del contratto di locazione
Ricorda che:	
In caso di **omessa registrazione** del contratto di locazione, si deve corrispondere (***anche se non dovuta perché si è optato per la cedolare secca***) l'imposta di registro, gli interessi e la **sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta**. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, la sanzione viene ridotta della metà: dal 60% al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 Euro.	

Con le modifiche apportate dal D.l. 193/2016, **la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga** del contratto di locazione soggetto a cedolare secca **non comporta più la revoca dell'opzione** effettuata in sede di registrazione del contratto. A tal fine però è necessario che il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per tale regime, il cosiddetto **comportamento concludente**, ossia abbia:

- effettuato i relativi versamenti
- dichiarato i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

In tal caso si applica la sanzione **di 100 Euro**, ridotta a 50 Euro se la comunicazione avviene con ritardo non superiore a 30 giorni.

Con la Risoluzione 115/E del 1° settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha **ammesso la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso**. Ai fini del calcolo dell'importo dovuto, occorrerà prendere a riferimento la sanzione base di 100 o 50 Euro, a seconda del momento in cui si effettua la regolarizzazione.

La stessa sanzione si applica anche in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione con applicazione della cedolare secca.

RICORDA	Per tutta la durata dell'opzione è sospesa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

06. RAPPORTI CON L'INQUILINO

Entro il termine di registrazione del contratto**,** o entro 30 giorni dalla decorrenza dell'opzione, **il locatore deve inviare con raccomandata la comunicazione all'inquilino**, con cui lo informa della rinuncia all'aggiornamento del canone.

Tale adempimento è a pena di decadenza dell'opzione della cedolare.

La raccomandata non è necessaria se nel contratto è espressamente stabilita una clausola che prevede il divieto di aggiornamento del canone e per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni.

Con la vista Risoluzione 115/E del 1° settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che allo stesso modo**, in caso di proroga di un contratto che contiene** già **la rinuncia all'aumento** del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione mediante raccomandata.

07. EFFETTI DELLA CEDOLARE SECCA SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo;
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;
- 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).

A proposito di:	
	Aliquota ridotta al 10%
Ricorda che:	

L'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato è prevista

- **nei comuni con carenze di disponibilità abitative** (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia;
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15% (Dl 102/2013), ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017. Il Dl 47/2014 ha disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 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 di eventi calamitosi. Infine, con la legge di bilancio 2018 è stata prorogata di altri 2 anni (2018 e 2019) l'aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato.