

La cedolare secca ultimi aggiornamenti e riferimenti al Modello Unico

Assoedilizia 16.06.2011

Alessandro de Vincentis

Dottore Commercialista – Revisore Contabile

adevin@studiobazzanadevincentis.com

Principali riferimenti normativi

- IRPEF – D.P.R. 917/1986 art. 36 e segg. (determinazione reddito dei fabbricati)
- IMPOSTA DI REGISTRO – D.P.R. 131/1986 art. 5, Tariffa, Parte Prima
- ICI – D.lgs. 504/1992
- CEDOLARE SECCA – Art. 3 D.Lgs. 23 del 14.03.2011 (Federalismo fiscale) – Provvedimento Direttore dell’Agenzia delle Entrate n. 55394 del 7 aprile 2011 - Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 1 giugno 2011

ENTRATA IN VIGORE 07.04.2011

Regime ordinario tassazione reddito fondiario persone fisiche

IRPEF

Per le persone fisiche – non esercenti attività d’impresa, arte o professione il reddito derivante dalla locazione di immobili abitativi concorre alla determinazione del reddito complessivo e viene tassato (oltre alle addizionali) in base all’aliquota marginale propria del contribuente applicata sul maggior importo tra la rendita catastale rivalutata del 5% ed il canone di locazione annuo ridotto forfetariamente del 15% (25% per Venezia, Burano, Giudecca e Murano) ed ulteriormente del 30% (che porta il canone tassabile al 59,5%) nel caso di contratti di locazione a canone concordato (art. 8. C. 1 L. 431/1998).

IMPOSTA DI BOLLO

€ 14,62 ogni 100 righe

IMPOSTA DI REGISTRO

2% del canone annuo nel caso di locatore non soggetto passivo IVA

Regime alternativo/opzionale tassazione reddito fondiario persone fisiche

In alternativa alla tassazione ordinaria il reddito fondiario scaturente dalla locazione di immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze può essere tassato, previo esercizio della relativa opzione, applicando un'imposta sostitutiva (c.d. cedolare secca) dell'Irpef e delle relative addizionali comunali e regionali e delle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione e sulle relative proroghe e risoluzioni nella misura del:

- 21% per i contratti a canone libero;
- 19% per i contratti a canone concordato o relativi ad immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa o con carenza di unità abitative (vi rientrano anche quelli stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari sulla base di apposite convenzioni nazionali)

**IN TUTTI I CASI IL REDDITO ASSOGGETTATO A CEDOLARE
NON PUO' COMUNQUE ESSERE INFERIORE AL REDDITO
DETERMINATO A NORMA DELL'ART. 37 C. 1 DEL TUIR**

Finalità della norma

- Favorire l'emersione, tramite l'applicazione di un'aliquota d'imposta relativamente bassa, delle locazioni non dichiarate;
- Incentivare la locazione degli immobili normalmente tenuti a disposizione;
- Destinare il relativo gettito integralmente ai Comuni (v. federalismo fiscale)

Requisiti soggettivi

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata dalla persona fisica privato locatore che possiede l'unità abitativa locata in qualità di:

- **proprietario;**
- **soggetto titolare di un diritto reale di godimento quali:** diritto d'usufrutto, diritto d'uso, diritto di abitazione, diritto di enfiteusi

Anche se **interviene un'agenzia di intermediazione** tra locatore ed inquilino l'opzione è possibile sempre in riferimento a locazioni ed utilizzo di tipo abitativo in quanto rileva solo lo *status* del locatore e del Conduttore.

Qualora come **locatore risultino una pluralità di soggetti** (comunione pro indiviso o contitolarità del diritto reale) l'opzione può essere esercitata disgiuntamente per la propria quota di canone da ciascuna persona fisica.

Segue requisiti soggettivi: le esclusioni

Sono escluse le locazioni:

- effettuate da società di persone (comprese le società semplici);
- effettuate da società di capitali ed altri soggetti IRES (comprese imprese edili e società immobiliari sia per immobili patrimonio che per gli immobili merce);
- effettuate da enti commerciali, diversi dalle società, nonché i *trust*, residenti e non in Italia;
- effettuate da società ed enti commerciali di ogni tipo;
- effettuate da imprenditori o lavoratori autonomi anche nel caso in cui concedano l'immobile in locazione per esigenze abitative dei propri dipendenti o collaboratori;
- se locatore soggetto diverso dal proprietario o titolare del diritto reale e quindi non produce reddito fondiario ma reddito diverso (sub locazione, locazione di abitazioni site all'estero);
- di fabbricati ad uso abitativo di proprietà condominiale es. al custode (i contratti sono registrati con il cod. fisc. del condominio);

Segue requisiti soggettivi: le esclusioni

- per gli immobili di tipo abitativo concessi per uso ufficio o promiscuo (per es. dove il lavoratore autonomo o l'impresa stabiliscono sede o uffici);
- di immobili di categoria diversa da "A" (es. categoria "C"), oltre sempre agli immobili di cat. A/10, anche se utilizzati dal locatario come propria abitazione;
- contratti uso "foresteria" in quanto interviene una società in qualità di conduttore anche se poi affitta ad una persona fisica (i propri dipendenti e/o collaboratori) per uso abitativo;
- concluse con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo per es. per concedere in uso ai propri dipendenti.

Requisiti oggettivi

Il regime opzionale della cedolare secca può essere applicato in riferimento alle **locazioni ad uso esclusivamente abitativo di unità immobiliari abitative** (quindi accatastate nel gruppo “A” con esclusione A/10 relativa ad “uffici e studi privati”) e può comprendere;

- contratti con durata inferiore ai 30 gg. per i quali non vi è l’obbligo della registrazione;
- contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali purché dal contratto risulti che l’ente destini gli immobili a finalità di uso abitativo “in conformità alle proprie finalità istituzionali”;
- contratti di locazione di una o più porzioni dell’immobile abitativo con unica rendita (es. camere per studenti). si estende obbligatoriamente a tutte le porzioni che devono essere assoggettate allo stesso regime impositivo;
- le pertinenze locate congiuntamente all’immobile locativo ovvero successivamente a condizione che tale contratto separato intercorra tra le medesime parti contrattuali, faccia riferimento al contratto principale dell’immobile abitativo e si evinca il vincolo pertinenziale.

Contratti misti

Anche in caso di contratto che comprenda al suo interno la locazione di più immobili può essere esercitata l'opzione su alcuni immobili e non su altri. In tal caso la cedolare si applicherà solo sul canone/i relativo/i all'immobile/i "opzionato/i e se previsto un canone unitario sulla quota parte in proporzione alle rendite e nel qual caso sui restanti immobili resta dovuta proporzionalmente l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Canone annuo per 2 immobili pari ad e 30.000 – rendita immobile "A4"
1.000 – rendita immobile "C3" 2.000

- per l'immobile "A4" si opta per la cedolare;
- per l'immobile "C3" il canone imputabile sulla base della rendita è pari a $30.000/3.000 \times 2.000 = 20.000$ e quindi l'imposta di registro sarà pari a 400 ($20.000 \times 2\%$) e resta dovuta l'imposta di bollo ordinaria

Tipologie contrattuali

In presenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi è possibile avvalersi della cedolare secca con riferimento a qualsiasi contratto di locazione di immobili abitativi quali:

- contratti “liberi” di durata minima quadriennale (c.d. 4 + 4) stipulati ai sensi dell’art. 2 c. 1 L. 431/1998;
- contratti “concordati” stipulati ai sensi dell’art. 2 c. 3 e 8 L. 431/1998;
- contratti disciplinati dagli art. 1571 e ss. codice civile.

Obblighi di comunicazione

Per beneficiare del regime della cedolare secca - pena l'inefficacia dell'opzione da esercitarsi successivamente - il locatore deve inderogabilmente (art. 3 c. 11) dare **preventiva comunicazione al conduttore** (ed a ciascuno se ce ne sono più di uno) tramite lettera raccomandata (anche tramite PEC se entrambi ne sono detentori), meglio con ricevuta di ritorno ad onere probatorio del ricevimento (non è consentita la raccomandata a mano come da CM 26/2011), con la quale comunica di avvalersi del regime di tassazione opzionale e di rinunciare espressamente a richiedere l'indicizzazione (aumenti ISTAT) e l'aggiornamento del canone anche se a qualsiasi titolo previsto dal contratto, per tutto il periodo di durata dell'opzione e che non sarà più dovuta l'imposta di registro (normalmente al 50% del 2% dovuto quindi apri all'1% ciascuno)

In caso di più locatori si ritiene che la raccomandata debba essere sottoscritta "per conoscenza" da tutti anche se non tutti esercitassero l'opzione in quanto l'opzione di anche un solo comproprietario comporta la rinuncia agli aumenti contrattuali da parte di tutti.

Segue: Obblighi di comunicazione

La comunicazione/raccomandata va inviata prima di esercitare l'opzione e pertanto in generale:

- nuovi contratti: prima della registrazione da effettuarsi entro 30 gg. dalla stipula;
- vecchi contratti in proroga: prima del termine di versamento dell'imposta di registro e quindi entro 30 gg. dalla scadenza del quadriennio o dell'annualità.

Con riferimento ai contratti in corso nel 2011 per i quali alla data del 07.04.2011 risultava già registrata la stipula iniziale o la risoluzione anticipata o risultavano già scaduti o era già stata versata l'imposta relativa alla proroga la comunicazione andrà effettuata:

- in presenza di obbligo di versamenti degli acconti entro il 06.07.2011 se dovuto il I acconto o entro il 30.11.2011 se dovuto solo il II acconto;
- in assenza dell'obbligo di versamento di acconti entro il termine di presentazione del Modello Unico 2012 (30.09.2012).

Si è esonerati dalla comunicazione laddove non operi l'adeguamento automatico dei canoni come nel caso di contratti di durata inferiore a 30 gg. o nei quali sia espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Segue: Obblighi di comunicazione

La sospensione dell'adeguamento dei canoni decorre dalla prima annualità contrattuale nella quale si è esercitata l'opzione per la cedolare e termina a partire dall'annualità in cui l'opzione è revocata.

L'opzione può essere revocata in ciascuna annualità successiva alla prima, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento, con modalità da stabilire con Provvedimento di prossima emanazione.

Qualora dopo la prima annualità si revochi il regime della cedolare (da comunicare espressamente al conduttore meglio sempre tramite raccomandata a.r.) saranno comunque persi gli aggiornamenti relativi alla prima annualità.

Qualora il locatore abbia incassato degli aggiornamenti ove intendesse optare per la cedolare dovrà restituire al conduttore l'importo relativo a tali aggiornamenti.

Anche in caso di esercizio dell'opzione resta l'obbligo di registrazione del contratto entro 30 gg. e tale adempimento assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione (viene meno l'obbligo di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza)

Segue: Obblighi di comunicazione–fac-simile

AL CONDUTTORE

Raccomandata A/R

Oggetto: contratto di locazione - opzione per la cd “cedolare secca” ex art. 3 c. 11 D.Lgs. n.23/2011

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data -----, dell’immobile sito in -----, via ----- n. --, da Lei utilizzato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data -----, La informo di aver esercitato l’opzione in oggetto.

Per effetto di tale opzione Le comunico di rinunciare, limitatamente al periodo di validità dell’opzione stessa, alla facoltà di richiedere qualsiasi aggiornamento del canone, inclusa la variazione Istat.

Le comunico inoltre che per tutta la durata residua del contratto non saranno più dovute le imposte per la registrazione annuale del contratto

La presente comunicazione si intende valida fino alla naturale scadenza contrattuale, salvo eventuale revoca da parte del sottoscritto, che si impegna sin d’ora a comunicarle tempestivamente.

Distinti saluti.

Esercizio dell'opzione

Per il 2011 è previsto un **regime transitorio** che prevede con riferimento ai **contratti in corso al 01.01.2011 (per i quali siano già stati assolti gli obblighi di registrazione o di versamento dell'imposta)** per i quali al 07.04.2011 era in corso il I° quadriennio (contratti “nuovi”) oppure prima del 07.04.2011 siano stati oggetto alternativamente di proroga per un ulteriore quadriennio o di scadenza naturale per quadriennio decorso o di risoluzione anticipata entro il quadriennio per l'applicazione della cedolare occorre:

- 1) esercitare l'opzione in dichiarazione Unico 2012 o 730/2012;
- 2) procedere al versamento dell'acconto 2011.

In tali casi l'esercizio dell'opzione non prevede il diritto al rimborso dell'imposta di registro e di bollo già versate e non va presentato alcun modello per l'opzione. Poiché l'annualità di locazione difficilmente coincide con l'anno solare in tali casi l'applicazione della cedolare in dichiarazione potrà riguardare solo l'annualità che scade nel 2011 o anche quella che decorre dal 2011 mentre per quella che decorrerà dal 2012 l'opzione per la cedolare secca dovrà avvenire entro i termini previsti per il versamento dell'imposta di registro per tale annualità utilizzando esclusivamente il mod. 69 ed avrà effetto per tutta la durata residua del contratto, salvo revoca.

L'OPZIONE HA EFFETTO SOLO PER LE ANNUALITA' SCADENTI NEL 2011

Segue: Esercizio dell'opzione

ESEMPIO CONTRATTO DI LOCAZIONE DURATA 4 ANNI DECORRENZA 1 LUGLIO 2010 E
SCADENZA 30 GIUGNO 2014 CANONE 10.000 RENDITA 2.000

L'OPZIONE PUO' RIGUARDARE ALTERNATIVAMENTE:

- 1) I CANONI DA 01.01.11 A 30.06.11 E QUELLI MATURATI DA 1.07.11 AL 31.12.11 CON BASE IMPONIBILE PARI A 10.000
- 2) I CANONI DA 01.01.11 A 30.06.11 CON BASE IMPONIBILE DI 5.000 (50% DI 10.000) MENTRE PER QUELLI DA 1.07.11 AL 31.12.11 TASSAZIONE ORDINARIA SU 85% DI 5.000 PARI A 4.250
- 3) I CANONI DA 1.07.11 AL 31.12.11 CON BASE IMPONIBILE DI 5.000 MENTRE PER QUELLI DA 1.1.11 A 30.06.11 SU 85% DI 5.000

Trattandosi del primo anno di applicazione del nuovo sistema di tassazione, **l'acconto deve essere determinato esclusivamente con il metodo previsionale**, con le seguenti modalità:

- per i contratti in corso al 31 maggio 2011 nonché per i contratti scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria entro tale data il versamento in acconto pari all'85% deve essere effettuato in due rate (6 luglio o 5 agosto con maggiorazione 0,4% e 30.11);
- per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011 il versamento d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011;
- per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011, non è dovuto acconto e la cedolare secca sarà versata interamente in sede di saldo.

Segue: Esercizio dell'opzione

A regime l'esercizio dell'opzione deve essere effettuato, distintamente da ciascun locatore, **in sede di registrazione del contratto di locazione** utilizzando appositi modelli alternativamente (o mod. Siria o mod. 69)

Tale modalità riguarda anche i contratti conclusi o prorogati nel 2011 che non rientrano nella precedente casistica: ci si riferisce quindi a quei contratti per i quali al 07.04.2011 non erano ancora stati assolti gli obblighi di registrazione (nuove stipule e risoluzioni anticipate dal 08.03.11 per i quali al 07.04 non erano ancora scaduti i 30 gg.) o di versamento dell'imposta (proroghe quadriennali a partire dal 08.03.11 per i quali al 07.04 si poteva ancora pagare il 2%).

In tutti i casi in cui i termini per registrazione o pagamento scadono nell'intervallo tra il 07.04.11 ed il 06.06.11 tali adempimenti sono stati prorogati al 06.06.11 così come l'esercizio dell'opzione e ciò indipendentemente dall'effettivo esercizio dell'opzione e nei confronti di tutti coloro ammessi potenzialmente al regime anche se poi non ne usufruissero e nel qual caso verseranno l'ordinaria imposta di registro.

Segue: Esercizio dell'opzione

Il “**Modello SIRIA**” per la registrazione del contratto ed il contestuale esercizio dell'opzione può essere presentato esclusivamente in via telematica (senza allegare il contratto che resta comunque da conservare e da esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria) direttamente dal contribuente o tramite intermediari abilitati solo in presenza di tutte le seguenti condizioni

- numero di locatori e di conduttori non superiore a 3;
- tutti i locatori optano per la cedolare;
- una sola unità abitativa con pertinenze non superiori a 3;
- tutti gli immobili devono essere censiti con rendita attribuita;
- contratto con il solo rapporto di locazione senza ulteriori pattuizioni.

Il “**Modello 69**” per la registrazione del contratto ed il contestuale esercizio dell'opzione può essere presentato esclusivamente in forma cartacea in duplice copia presso l'Agenzia delle Entrate, qualora non sussistano le condizioni per presentare il mod. SIRIA ed in tutti i casi per la registrazione di tutti gli eventi (proroga, risoluzione o cessione) connessi al contratto di locazione.

IL MODELLO SIRIA CONSENTE DI ESERCITARE L'OPZIONE SOLO IN SEDE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Segue: Esercizio dell'opzione

Il versamento degli acconti nell'ambito del regime ordinario (dal 2012 in poi) prevede che a partire dal periodo di imposta 2012, il versamento dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato in unica soluzione entro il 30.11, se inferiore a € 257,52, o in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a € 257,52, di cui:

- la prima, nella misura del 40 per cento, entro il 6 luglio, ovvero entro il 5 agosto con la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo (la prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi come da disposizione per l'Irpef);
- la seconda, nella restante misura del 60 per cento, 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 (ok metodo previsionale).

L'acconto non è dovuto e l'imposta è versata interamente a saldo se l'importo su cui calcolarlo non supera euro 51,65 ed in presenza di contratti che decorrono da 01.11.2011.

Con risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011 sono stati istituiti i seguenti **codici tributo** per il versamento, tramite modello F24, della cedolare secca:

- **codice "1840"** - acconto prima rata;
- **codice "1841"** - acconto seconda rata o acconto in unica soluzione;
- **codice "1842"** - saldo.

Segue: Esercizio dell'opzione

Esempio: contratto 1.7.2010 – 30.06.2014

- 1) Si opta per la cedolare per entrambe le annualità scadenti nel 2011 quindi:
 - I acconto: 40% x 85% delle imposte dovute sui canoni 01.01-30.06 + 01.07-31.12.11
 - II acconto: 60% x 85% delle imposte dovute sui canoni come sopra
- 2) Si opta per la cedolare solo per l'annualità 01.07-31.12.11
 - I acconto: 40% x 85% delle imposte dovute sui canoni 01.07-31.12.11
 - II acconto: 60% x 85% delle imposte dovute sui canoni come sopra

Nel caso di più contratti di locazione per più unità abitative per l'intero 2011 o di una sola unità locata con più contratti nel 2011 l'acconto dovrà essere calcolato solo sui contratti per i quali si opta per la cedolare secca.

Per le unità abitative per le quali si è optato dal 2011 per la cedolare non sarà dovuto l'acconto Irpef 2011 ma solo l'acconto 2011 sulla cedolare.

In caso di utilizzo del 730, poiché l'acconto non rientrando nel prospetto di liquidazione non può essere trattenuto dal sostituto, il contribuente dovrà versare direttamente con F24 e sarà possibile versare un minor acconto Irpef per il 2011 per i redditi da locazione assoggettati a cedolare, compilando l'apposita casella.

L'applicazione della cedolare non influenza l'applicazione delle detrazioni del 36% (recupero edilizio) e del 55% (riqualificazione energetica).

Base imponibile

La base imponibile sulla quale applicare l'imposta sostitutiva è costituita dal maggior valore tra l'importo del canone annuo di locazione senza alcuna riduzione (15%, 25%, 30%) e l'importo della rendita catastale rivalutata in quanto il reddito assoggettato a cedolare non può comunque essere inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, c. 1 del TUIR: quindi si potrebbe verificare il caso in cui la rendita catastale rivalutata sia inferiore al canone senza abbattimenti ma superiore a quello con le riduzioni come di seguito:

Canone annuo 10.000 – rendita catastale rivalutata 9.000 ed in tal caso:

- se il locatore assoggetta a tassazione ordinaria avrà una base imponibile di 9.000 corrispondente alla rendita rivalutata in quanto superiore al canone abbattuto pari a 8.500 (10.000 – 15%);
- se il locatore opta per la cedolare la base imponibile sarà di 10.000 in quanto superiore alla rendita catastale rivalutata

Segue: Base imponibile

Dalla base imponibile quindi non è ammessa alcuna deduzione né forfetaria, né analitica per le spese sostenute dal locatore e non è prevista alcuna riduzione in funzione della tipologia contrattuale adottata.

Il canone di locazione pattuito deve essere ragguagliato *pro rata temporis* alla durata della locazione nell'anno per cui si esercita l'opzione ed in caso di comproprietà/contitolarità dovrà essere imputato pro-quota a ciascun locatore.

In caso di opzione per la cedolare secca tale reddito concorrerà comunque ai fini:

- del calcolo per la determinazione di deduzioni, detrazioni (es. erogazioni liberali nel limite del 2% del reddito complessivo, determinazione della condizioni di familiare a carico) e di ogni altro beneficio anche di natura non tributaria;
- dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.).

Segue: Base imponibile

Nel caso di canone con decorrenza in corso d'anno si potranno avere nello stesso periodo d'imposta redditi fondiari derivanti da contratti di locazione in cedolare e redditi fondiari assoggettati a tassazione ordinaria ed in tali casi come precisa l'Agenzia se al momento della registrazione o alla decorrenza delle successive annualità è stata esercitata l'opzione i canoni di tali annualità sconteranno la cedolare secca mentre i canoni maturati nel medesimo periodo d'imposta, relativi ad annualità per le quali non è stata espressa l'opzione o è stata revocata saranno tassati seguendo le regole ordinarie.

Esempio: immobile tenuto a disposizione sino a 30.09.11 e poi locato con opzione per la cedolare per un canone di 10.000 (rendita rivalutata 3.000)

- reddito sino al 30.11 $(3.000 \times 282/365 + 1/3) = 3.090$ tassato Irpef ordinaria
- reddito da 01.10 a 31.12.11 $(10.000/12 \times 3) = 2.500$ tassato con cedolare

Regolarizzazione contratti e sanzioni

L'introduzione della cedolare secca è accompagnata da un netto inasprimento delle sanzioni in presenza di omessa registrazione dei contratti.

In tale ambito è previsto un regime transitorio che permette la regolarizzazione di tali situazioni registrando il contratto entro il 6 giugno 2011 ed evitando così che si applichino:

- il raddoppio delle sanzioni (dal 240% al 480% per omessa dichiarazione e dal 200% al 400% in caso di dichiarazione infedele;
- le sanzioni accessorie riferite:
 - a) alla durata della locazione (stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione volontaria o d'ufficio);
 - b) al rinnovo con le limitazioni ad imporre nuove condizioni;
 - c) al canone annuale fissato d'ufficio in misura pari a 3 volte la rendita catastale + Istat al 75%.

In caso di omessa registrazione è sempre possibile ricorrere al ravvedimento operoso entro 1 anno dal termine in cui scadevano i 30 gg. per la registrazione originaria, con abbattimento delle sanzioni in misura pari :

- a) ad 1/10 del 120% se detto termine scadeva prima del 01.02.2011
- b) Ad 1/8 del 120% se tale termine scadeva successivamente.

Calcolo di convenienza

Occorre confrontare la tassazione (Irpef + addizionali) sull'85% del canone di locazione annuo (se superiore alla rendita catastale se no si utilizza quest'ultima) cui aggiungere il 50% dell'imposta di registro e di bollo da una parte con il 21% o 19% sull'intero canone annuo di locazione aumentato dall'aumento Istat cui si rinuncia e ridotto del 50% dell'imposta di registro e di bollo che non si paga dall'altra parte

Reddito dei fabbricati: mancata locazione

Nell'ipotesi di mancata locazione di fabbricato generalmente il reddito viene determinato in base alla rendita catastale rivalutata del 5% (non essendovi un canone di locazione con cui confrontarla), ma ci sono alcune particolarità come di seguito.

PER LE IMPRESE

- in caso di immobile merce (l'immobile è stato acquistato o costruito dall'impresa per farne compravendita: pertanto è solo una "merce", solo temporaneamente nel patrimonio dell'impresa, in attesa di rivendita e nel bilancio figurerà quindi tra le "rimanenze") non deve dichiararsi alcunché (neanche la rendita catastale). Tali immobili infatti producono reddito solo quando si realizza lo scopo per cui sono stati acquistati, ossia la vendita ed il relativo ricavato, oppure se frattanto – mentre si attende di venderli – sono dati in locazione;
- anche se si tratta di un immobile "strumentale", per destinazione o per natura, non deve dichiararsi alcunché (neanche la rendita catastale) in quanto tali immobili danno fiscalmente un reddito solo se, eventualmente, vengono locati, oppure se si intende disinvestire e quindi cederli (darà reddito fiscale l'eventuale plusvalenza da cessione);
- in caso infine di immobile "patrimoniale", occorrerà invece dichiarare la rendita catastale. Ne deriva che tali immobili danno fiscalmente un reddito sia se non sono locati (rendita catastale), sia ovviamente se lo sono (canone). E inoltre anche per essi (come per quelli strumentali) vale poi il principio che se si intende disinvestire e quindi cedere l'immobile, darà reddito fiscale anche l'eventuale plusvalenza da cessione.

Segue: Reddito dei fabbricati: mancata locazione

PER I PROFESSIONISTI

In tal caso se l'immobile è strumentale e quindi se lo si utilizza esclusivamente e interamente per la propria attività, non sarà tenuto a sottoporre a tassazione la rendita catastale. Se invece lo si utilizza in modo promiscuo (al 50% per l'attività e al 50% come abitazione), non sarà tassato per il 50% di utilizzo strumentale (sarà invece tassato per il restante 50% di rendita, rivalutata del 5%, corrispondente all'uso abitativo; peraltro, qualora tale uso sia di "abitazione principale", in realtà spetterà poi la deduzione di tale 50% di rendita e, quindi, di fatto, non si avrà alcuna tassazione).

Vale la pena osservare che (con particolare riguardo agli A/10) gli immobili di proprietà di professionisti restano strumentali solo se utilizzati direttamente dal professionista stesso. In sostanza per il professionista vale solo la strumentalità per "destinazione" e non la sola strumentalità per "natura" (come invece per le imprese). Per cui se il professionista cessa di utilizzare direttamente e per la propria attività l'immobile (fosse anche un A10), dovrà tassare la rendita (rivalutata del 5%).

Segue: Reddito dei fabbricati: mancata locazione

PERSONE FISICHE NON IMPRENDITORI E NON PROFESSIONISTI

Il concetto di “strumentalità” vale soltanto se l’immobile appartiene ad un’impresa (società o impresa individuale) o ad un professionista. Non vale invece mai per le persone fisiche che non siano nè imprenditori (individuali) né professionisti. Pertanto la persona fisica proprietaria ad esempio di un A10 o di un negozio (che per un’impresa sarebbe invece strumentale per natura), deve dichiarare comunque la rendita catastale in caso di mancata locazione (anche se lo utilizzasse direttamente – ad esempio per tenervi una collezione personale di quadri - poiché comunque non è un utilizzo “strumentale” ad un’attività di impresa o professionale). A maggior ragione la persona fisica dovrà dichiarare la rendita catastale degli immobili abitativi non locati.

IMMOBILI CONDOMINIALI

Qualora si sia in presenza di un immobile condominiale abitativo (che cioè sia bene comune, come ad esempio generalmente avviene per l’alloggio del portiere), se non viene locato e la quota di rendita catastale attribuibile a ciascun singolo condomino (in base ai millesimi) non supera Euro 25,82, non vi è obbligo di tassare quel reddito (se invece si trattasse di negozio o ufficio andrebbe tassato comunque).

**IN CASO DI IMMOBILE ABITATIVO NON LOCATO OCCORRERA’
AUMENTARE LA RENDITA CATASTALE RIVALUTATA DI 1/3**

Reddito dei fabbricati: morosità del conduttore

Nel caso di canoni di locazione non percepiti si applicano anche per gli immobili in “cedolare secca” le medesime disposizioni previste per il reddito fondiario (tassazione per competenza dei canoni di locazione) ovvero come confermato dalla C.M. n. 26/E è prevista la sospensione della tassazione dei canoni non percepiti a seguito dell’avvenuta conclusione del procedimento giudiziale di convalida dello sfratto per morosità del conduttore purché tale convalida avvenga entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi.

Quindi per i canoni di locazione non percepiti assoggettati al regime della cedolare secca il credito d’imposta (pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti), da utilizzare nella dichiarazione dei redditi secondo le medesime modalità previste per i canoni non percepiti assoggettati ad IRPEF, sarà commisurato all’importo della cedolare secca versata.

Inoltre sempre per gli usi abitativi dal momento in cui si è legittimati a non dichiarare più il canone (cioè dal momento della convalida dello sfratto), si è comunque tenuti a dichiarare la rendita catastale rivalutata, anche se non si è ancora ripreso possesso dell’immobile (per es. in quanto gli accessi dell’ufficiale giudiziario non sono ancora andati a buon fine) e, quindi, anche se è teoricamente inverosimile che all’immobile venga attribuita una redditualità (visto che è ancora occupato e privo di reddito).

GRAZIE PER L'ATTENZIONE
CORDIALI SALUTI

Alessandro de Vincentis
Dottore Commercialista – Revisore Contabile
adevin@studiobazzanadevincentis.com