

CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Cos'è la "cedolare secca" ? E' **un'imposta sostitutiva** applicabile ai canoni di locazione percepiti in luogo dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali. Tale imposta sostituisce anche l'imposta di registro e di bollo che sono normalmente dovute in sede di registrazione, risoluzione e proroghe di contratti di locazione. In sostanza è un regime impositivo, alternativo e facoltativo, che può essere davvero vantaggioso ai fini di ottenere un risparmio fiscale. Infatti la scelta di applicare tale regime ai canoni di locazione percepiti dev'essere oggetto di attenta valutazione in quanto sono previste due aliquote distinte in base alla tipologia del contratto oltre all'obbligo di "congelare" il canone pagato dal conduttore per l'intera durata dell'opzione.

ASPETTI TECNICI

Chi ha diritto

La "cedolare secca" può essere opzionata esclusivamente da **persone fisiche** titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (come l'usufrutto) che concedono in locazione un immobile, con relative pertinenze collegate, non in ambito di attività di impresa, arte o professione.

Quali immobili

Gli immobili agevolabili devono essere classificati in una categoria catastale compresa tra l'A1 e l'A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati). Ciò significa che l'ambito di applicazione dell'agevolazione è strettamente collegato alla destinazione abitativa dell'immobile per cui non è applicabile ad un immobile locato che venga adibito ad ufficio o negozio (anche nel caso rientrasse in una di queste categorie catastali).

Modalità

La "cedolare secca" può essere opzionata in sede di registrazione di nuovo contratto (o proroga di un contratto in essere) oppure in sede di registrazione dell'annualità contrattuale che inizia (entro 30 giorni dalla decorrenza dell'annualità) e rimane in essere per l'intera durata contrattuale a meno di revoca.

Nel caso di immobile cointestato ogni proprietario deve opzionare il regime agevolato.

Se un soggetto adotta l'imposta sostitutiva beneficiando quindi delle agevolazioni previste in sede di registrazione e un altro soggetto che, non trovando conveniente l'opzione, mantiene il regime di tassazione ordinario questo deve versare l'imposta di registro in relazione alla sua quota di possesso.

Fino al 31/03/2014 si può esercitare l'opzione attraverso il modello 69 (cartaceo), attraverso il software Siria (telematico) oppure attraverso il nuovo modello RLI (telematico); **dal 01/04/2014 si dovrà utilizzare il nuovo modello RLI .**

Raccomandata all'inquilino

La normativa prevede che con l'adozione del regime sostitutivo il canone percepito fino a quel momento non può più essere modificato: al fine di informare il conduttore il legislatore ha previsto che entro i termini di registrazione dell'opzione egli deve predisporre ed inviare lettera raccomandata A/R (non sono valide le raccomandate a mano) pena l'inapplicabilità della "cedolare secca". L'Agenzia delle Entrate ha specificato che nel caso in cui l'adesione al regime di vantaggio sia prevista in contratto la lettera raccomandata non è obbligatoria.

Aliquote

A partire dall'anno di imposta 2013 le aliquote in vigore sono :

- 21% per i contratti "a libero mercato";
- 15% per i contratti " a canone concordato".

La convenienza della "cedolare secca" va valutata in relazione ad alcuni aspetti tra i quali è bene ricordare che la deduzione forfettaria prevista sui canoni di locazione soggetti ad IRPEF è passata dal 15 al 5%, rendendo l'imposta sostitutiva davvero molto "competitiva".

N.B. Il reddito derivante da canoni di locazione tassati in "cedolare secca" sono da considerare ai fini della determinazione dei requisiti per il riconoscimento di agevolazioni fiscali (come le detrazioni per familiari a carico).

NUOVO MODELLO RLI

Il nuovo modello RLI è stato introdotto a partire dal 03/02/2014 e a partire dal 01/04/2014 sarà l'unico modello utilizzabile per :

1. Registrazione dei contratti di locazione;
2. Opzionare o revocare la "cedolare secca";
3. Ulteriori adempimenti successivi alla stipula dei contratti;
4. Comunicare i dati catastali degli immobili.

Il nuovo modello sostituisce il modello 69 (limitatamente alla richiesta di registrazione di contratti di locazione e affitto), le applicazioni SIRIA e IRIS oltre al pacchetto locazioni LOC WEB.

La registrazione potrà essere eseguita esclusivamente mediante modalità telematica attraverso quindi intermediari abilitati o presentando il modello cartaceo presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Al modello deve essere allegato anche copia del contratto di locazione oltre a tutti gli altri atti allegati ad esso; l'allegazione del contratto è facoltativa nel caso in presenza di:

1. un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo;

2. esistenza di massimo tre locatori;
3. esistenza di massimo tre conduttori;
4. un numero massimo di 3 pertinenze collegate.

Il modello F24 ELIDE

A partire dal 01/02/2014 è stato introdotto l'obbligo di versamento dell'imposta di registro attraverso il modello F24 ELIDE (elementi identificativi) che di fatto sostituisce il modello F23 anche se fino al 31/12/2014 sarà ancora utilizzabile.

Si ricorda che con il modello F24 ELIDE non sarà possibile procedere con la compensazione di eventuali crediti.

IL SERVIZIO DI COMPILAZIONE ED INVIO DEL CAF INTERREGIONALE

Il Caf Interregionale Dipendenti Srl offre il servizio di assistenza alla cedolare secca, che prevede la valutazione di convenienza economica, la predisposizione del contratto di locazione, il conteggio imposta e il modello F24, la registrazione telematica del contratto, l'invio dell'opzione cedolare per annualità successive.

SERVIZIO	imponibile	IMPORTO IVA INCLUSA
Conteggi cedolare secca e predisposizione F24 (x max 2 contratti loc.+ 20 per ogni c. locaz. in più)	65,57	80,00
Modello RLI (x ogni contratto loc.+ 20 per ogni c. locaz. in più) predisposizione ed invio telematico	40,98	50,00
valutazione di convenienza, conteggi, F24 e Modello RLI tutto incluso	90,16	110,00

Vicenza, 10 marzo 2014