

NOVITA' LEGISLATIVE

CEDOLARE SECCA AFFITTI

Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenda delle Entrate del 7 aprile 2011 è stata data attuazione, con effetto dal 2011 alla "cedolare secca sugli affitti", in attuazione del D.Lgs. n. 23/2011.

Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulla locazione.

E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l'Irpef e le relative addizionali;
- l'imposta di registro;
- l'imposta di bollo.

In caso di opzione per la cedolare secca inoltre l'imposta di registro e di bollo non sono dovute in caso di risoluzione o proroga del contratto di locazione.

E' da segnalare che resta invece l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Contribuenti interessati.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su unità immobiliari abitative locate.

L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari 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. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Comunicazione al conduttore.

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario).

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere 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 Istat.

Si precisa che la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (articolo 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011).

Calcolo e versamento della cedolare.

L'importo della nuova imposta (cedolare secca) si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazione ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) del D.L. n. 551/88); 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).

La cedolare deve essere versata entro il termine stabilito per il versamento Irpef (acconto e saldo).

Per il 2011, l'acconto deve essere versato nella misura dell' 85% e, a partire dal 2012, nella misura del 95%.

Il versamento dell'acconto deve essere effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef e quindi in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a euro 257,52.

Se l'importo dovuto è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

- la prima, del 40% entro il 16 giugno 2011 oppure entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse;
- la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

L'acconto non è dovuto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento.

In particolare:

- l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno;

- l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stato stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato quindi per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre. A partire dal 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Esercizio e durata dell'opzione.

Chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il modello Siria – pdf (approvato con Provvedimento del 7/04/2011) oppure il modello 69 – pdf.

Il modello Siria può essere utilizzato solo se:

- il numero dei locatori e dei conduttori non è superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- si è in presenza di una sola unità abitativa e di un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Il modello Siria deve essere presentato dal locatore (se abilitato ai servizi telematici) o da un intermediario abilitato, esclusivamente in via telematica, utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, vale a dire entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello Siria) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Il modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare quello semplificato.

Il modello 69 va compilato inoltre in caso di proroga, risoluzione anticipata etc.

Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

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

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

Effetti della cedolare sul reddito.

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso da reddito complessivo;
- non permette di far valere oneri deducibili e detrazioni sul 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).

Disciplina transitoria per il 2011.

La cedolare secca si applica, per il periodo di imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche se scaduti o se oggetto di risoluzione volontaria prima del 7 aprile 2011.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011, nonché per i contratti ancora in corso al 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione, e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011 da presentare nell'anno 2012.

Non si rimborsano le imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, se dovuto.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita in sede di registrazione con gli appositi modelli.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita con il modello 69.

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa e al fine di consentire ai contribuenti di avere adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono stati previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione.

In particolare per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.

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

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, se dovuta, sulla risoluzione stessa e il locatore è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

TRASMISSIONE TELEMATICA DELLE OPERAZIONI IVA – “SPESOMETRO”

Con il Provvedimento n. 59327 del 14.04.2011 il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha prorogato dal 1° maggio 2011 al 1° luglio 2011 l'obbligo di acquisire i dati delle operazioni di valore superiore a 3.600 euro (iva compresa) effettuate nei confronti dei consumatori finali e per le quali non è stata emessa fattura.

Tali operazioni andranno poi comunicate analiticamente e telematicamente all'Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che, per le operazioni per le quali viene emessa fattura, la rilevazione riguarda le operazioni di importo non inferiore a 3.000 euro (iva esclusa) e riguarda le operazioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2011.

COMPENSAZIONE TRIBUTARIE E SOMME ISCRITTE A RUOLO

L'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 13/E dell' 11.03.2011 ha fornito importanti delucidazioni in merito al divieto di compensazione in presenza di debiti erariali iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.

In particolare viene chiarito che:

- il divieto opera per tutte le cartelle notificate il cui termine di pagamento è scaduto, indipendentemente dalla data della notifica;
- il divieto non opera in presenza di sospensione o rateizzazione della cartella;
- per determinare il limite dei 1.500 euro occorre fare riferimento agli importi che risultano scaduti al momento del versamento;
- il limite dei 1.500 euro è un limite assoluto; ciò significa che se il contribuente ha crediti d'imposta di importo superiore a quello del debito iscritto a ruolo non potrà utilizzare in compensazione i crediti disponibili se prima non estingue il debito

scaduto; di conseguenza solo dopo la totale estinzione dei debiti erariali iscritti a ruolo e scaduti, il contribuente potrà utilizzare in compensazione l'ulteriore credito disponibile.

Il contribuente che per poter compensare liberamente deve pagare il debito erariale iscritto a ruolo può, in alternativa al pagamento diretto all'agente della riscossione, compensare le somme iscritte a ruolo utilizzando il mod. F24 Accise e riportando il codice "RUOL" istituito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 18/2011.

TELEFONI CELLULARI E DISPOSITIVI A CIRCUITO INTEGRATO: REVERSE CHARGE

A partire dal 1° aprile 2011 le cessioni di telefoni cellulari e dispositivi a circuito integrato effettuate nella fase distributiva che precede il commercio al dettaglio sono soggette all'obbligo di applicazione del "reverse charge" (inversione contabile).

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 36/E del 31.03.2011 ha chiarito che il meccanismo del reverse charge non si applica:

- alle cessioni di componenti e accessori dei telefonini (caricabatterie, auricolare etc.) se ceduti autonomamente;
- alle cessioni di cellulari e dispositivi a circuito integrato se effettuate dai commercianti al minuto o se la cessione del cellulare è accessoria alla fornitura del traffico telefonico.

L'acquirente del dispositivo a circuito integrato non applica inoltre il reverse charge quando emette una fattura relativa alla cessione di un bene complesso nel quale il componente è incorporato o quando rende una prestazione di servizi (ad esempio una riparazione o una manutenzione) per la quale ha utilizzato il dispositivo.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato inoltre che l'inversione contabile si applica alla cessione di tutti i "dispositivi a circuito integrato quali i microprocessori e unità centrali di elaborazione" comprese le cessioni di beni destinati ad essere installati in apparati analoghi ai personal computer, quali ad esempio i server aziendali.