

Cedolare secca, ancora indicazioni

5 Giugno 2012

[www.fiscooggi.it - 04/06/2012 - di r.fo.]

Cedolare secca sugli affitti. Buona la revoca in carta libera

La modalità della dichiarazione, sottoscritta e con i dati identificativi del contratto e delle parti, potrà essere adottata fino all'individuazione di una regola definitiva Revoca della cedolare secca anche in carta libera. E' una delle indicazioni contenute nella circolare n. 20/E del 4 giugno. L'agenzia delle Entrate è tornata così sull'imposta sostitutiva sugli affitti, con un documento dal format "domande e risposte".

In attesa del modello ad hoc...

Come anticipato, fino alla definizione di una modalità di revoca "a regime", i contribuenti che volessero rinunciare all'opzione per la tassazione sostitutiva possono farlo in carta libera, con una dichiarazione sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti. In alternativa, può far gioco il modello 69, utilizzato come schema di richiesta della revoca.

Comunicazioni buone fino al 1° ottobre

Per i contratti già in corso al 7 aprile 2011, per i quali il locatore può scegliere la cedolare direttamente in dichiarazione, c'è tempo fino al prossimo 1° ottobre per inviare la raccomandata con cui si comunica al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Sia nel caso l'acconto (dovuto) sia stato comunque versato sia se l'adempimento è saltato. In tale ipotesi, l'omesso versamento può essere sanato avvalendosi del ravvedimento operoso, utilizzando i codici tributo "1992", per gli interessi, e "8913", per la sanzione.

La possibilità di scegliere la tassa piatta persiste anche per quanti abbiano tenuto conto del reddito derivante dalla locazione dell'immobile abitativo, per il calcolo e il versamento dell'acconto Irpef 2011 (sempreché, ovviamente, ricorrano tutte le altre condizioni richieste).

In questo caso, il locatore deve presentare istanza per la correzione del codice tributo, segnalando di considerare l'importo versato a titolo di acconto Irpef come acconto per la cedolare secca per il 2011. Il maggior versamento dell'acconto Irpef sarà indicato come acconto della cedolare secca, sia nel modello Unico 2012 sia nel 730/2012.

Acconto con opzione dal 2012

Chiarito anche il dubbio circa il versamento dell'acconto nel caso in cui, per un appartamento affittato e assoggettato a Irpef nel 2011, il proprietario decida di optare per l'imposta sostitutiva a partire da quest'anno. Nessuna incertezza, l'acconto 2012 non è dovuto.

Comunicazione valida fino a revoca

Se inviata entro i termini, non occorre “replicare” nelle successive annualità la comunicazione di rinuncia all’aggiornamento del canone inviata all’inquilino in occasione della scelta per il regime alternativo espressa per il 2011. La cedolare secca, infatti, salvo revoca, è vincolante per tutta la durata del rapporto.

A ogni locatore la sua opzione

Il nuovo proprietario di un immobile già locato secondo il regime dell’imposta piatta, se intende applicare l’imposta sostitutiva, trattandosi di una scelta che incide sulla tassazione della persona, deve esercitare l’opzione a suo nome presentando il modello 69 entro 30 giorni dalla data del passaggio di proprietà per qualsiasi motivo esso sia avvenuto (eredità, donazione, acquisto) o, a patto che sussistano le condizioni, direttamente con la dichiarazione dei redditi.

La cedolare secca, infatti, in questo caso, perde l’efficacia per quanto riguarda l’imposta sul reddito; nulla da rifare, invece, fino al termine dell’annualità contrattuale, per le imposte di bollo e di registro.

Un contratto, due cedolari

Un altro quesito: un appartamento affittato, due proprietari e un contratto di locazione stipulato soltanto da uno dei due secondo le regole della cedolare secca. Qui occorre precisare che il reddito fondiario derivante dalla locazione dell’abitazione è imputabile, per la parte spettante, pure al comproprietario che non compare nell’atto. Di conseguenza, anche lui può decidere di sostituire la relativa Irpef con la cedolare secca. Le modalità non cambiano, deve esercitare l’opzione nella dichiarazione dei redditi (in presenza delle condizioni che lo consentono) o con il modello 69 e inviare la preventiva comunicazione all’inquilino mettendolo al corrente di avere scelto la tassa piatta e di aver, quindi, rinunciato, all’aggiornamento del canone.

Fondo patrimoniale: “autonomia” per la sostitutiva

Il settimo punto della circolare affronta l’applicazione della cedolare secca nel caso di immobili affittati destinati a un fondo patrimoniale costituito da due coniugi per far fronte ai bisogni della famiglia (articolo 167 cc), uno dei quali non risulta proprietario dell’abitazione, né titolare di altro diritto reale.

Tuttavia, secondo le regole del codice civile che disciplinano la gestione dei beni inseriti in un fondo patrimoniale, l’immobile è di entrambe le parti a prescindere dal proprietario originario, motivo per cui, in base alla normativa fiscale, il reddito fondiario che ne deriva va suddiviso a metà tra marito e moglie (articolo 4, comma 1, lettera b), del Tuir).

Dunque, chiariscono i tecnici dell’Agenzia, il coniuge non proprietario (se non per effetto del fondo patrimoniale) può optare autonomamente per il regime sostitutivo sui canoni da locazione.

Sotto i 30 giorni, niente contratto, nessuna comunicazione

Se l’abitazione è affittata allo stesso locatario, per meno di 30 giorni, come spesso

accade nell'ipotesi di case per le vacanze, non occorre far sapere al villeggiante che si è optato per la tassa piatta né va comunicata la rinuncia all'aggiornamento del canone. E questo vale anche se la casa (ed eventuale pertinenza) viene data in locazione a persone diverse nel corso dell'anno. La comunicazione non dovrà essere inviata a nessuno dei locatari: l'importante è che per ognuno il rapporto non superi i 30 giorni complessivi (quindi anche se frazionati) nel periodo d'imposta.

Per queste situazioni (contratti di breve durata), infatti, non c'è obbligo di registrazione e il prezzo dell'affitto non è soggetto a variazioni.

Il proprietario aderisce alla cedolare secca al momento della dichiarazione dei redditi e, se registra il contratto volontariamente o in caso d'uso, la scelta così esercitata è valida anche per l'imposta di registro.

Basta il contratto per rinunciare all'aumento

Il conduttore che opta per il regime alternativo non deve ripetere con la comunicazione al locatario la sua intenzione di non aumentare il canone se tale scelta è stata già specificata nel contratto d'affitto.

L'ipotesi, infatti, viene associata a quella già esaminata e così risolta nella circolare 26/2011 in riferimento ai rapporti rientranti nel periodo transitorio del 2011 di applicazione del regime alternativo.