Cedolare secca, opzione fino al 1° ottobre

10 Settembre 2012
[www.ilsole24ore.com – 10/09/2012 – di Luigi Lovecchio]

L’opzione per la cedolare va ai supplementari in Unico

C’è ancora tempo fino al 1° ottobre per optare per la cedolare secca sulle locazioni riferite a contratti che erano già stati registrati al 7 aprile 2011. Secondo quanto precisato nella circolare 20/E del 2012 delle Entrate, infatti, anche i soggetti che non hanno versato acconti di imposta sostitutiva e non hanno spedito la lettera raccomandata all’inquilino di rinuncia agli aggiornamenti del canone possono rimediare in sede di compilazione del modello Unico 2012.

Il caso dei vecchi contratti

Il problema affrontato dalle Entrate riguarda i contratti già registrati al 7 aprile 2011 – data di entrata in vigore della cedolare – che si sono trovati nel 2011 in un’annualità intermedia di contratto. In questo caso, non era chiaro quale fosse il comportamento concludente per manifestare l’opzione per l’imposta sostitutiva. Secondo una tesi, occorreva il pagamento degli acconti di cedolare e la compilazione del modello Unico 2012. Coerentemente, la raccomandata all’inquilino avrebbe dovuto essere inviata prima del pagamento degli acconti.
In virtù di un’interpretazione alternativa, invece, l’unico adempimento risolutivo è la compilazione del modello Unico, a prescindere dal pagamento degli acconti. Ne deriva, pertanto, che sino alla data di presentazione della dichiarazione annuale si è sempre in tempo per la spedizione della raccomandata.
La circolare 26/E/2011 sembrava aver sposato la tesi più rigorosa. Al contrario, le istruzioni alla compilazione del modello Unico parevano indicare la strada del tutto innovativa della scelta in dichiarazione preceduta necessariamente dalla spedizione della raccomandata entro il termine degli acconti. La circolare 20/E, con una precisazione che ha tutto il sapore del ripensamento, ha infine chiarito che l’unico adempimento determinante è la compilazione della denuncia annuale, preceduta dalla raccomandata. Per effetto di questo chiarimento, dunque, non rilevano né i pagamenti effettuati nel 2011 né la circostanza che in tale annualità sia stata o meno spedita la lettera all’inquilino.

Dall’Irpef alla cedolare

Lo stesso documento di prassi ha confermato che è sempre possibile convertire i pagamenti eseguiti a titolo di Irpef in versamenti di cedolare e viceversa. Il tutto con la procedura semplificata della comunicazione all’ufficio locale dell’agenzia delle Entrate del corretto codice tributo da indicare sul modello F24.

Ne consegue che risulta facilmente regolarizzabile la posizione del contribuente che nel 2011 ha pagato gli acconti Irpef sul reddito di locazione e che oggi si accorge della convenienza dell'opzione per la cedolare. Sarà infatti sufficiente:

– Imputare all'imposta sostitutiva gli acconti pagati, attraverso la comunicazione alle Entrate;
– Compilare gli appositi riquadri del modello Unico;
– Spedire la raccomandata prima dell'invio della denuncia annuale;
– Restituire integralmente gli eventuali aggiornamenti contrattuali del canone applicati durante il 2011, eventualmente anche attraverso la compensazione con i canoni in scadenza.

Ugualmente rimediabile è la condizione di chi non ha pagato l'anno scorso né acconti di cedolare né Irpef sui redditi fondiari. Si potrà infatti pagare in ritardo le somme dovute, attraverso l'ordinaria procedura del ravvedimento, e quindi scegliere il tributo proporzionale in dichiarazione.

Sarà inoltre possibile anche l'uscita dalla cedolare, se alla luce dei conteggi finali essa dovesse rivelarsi non conveniente. Si pensi a un contribuente che ha diligentemente pagato gli acconti di imposta sostitutiva e spedito la raccomandata all'inquilino. In caso di ripensamento, l'interessato dovrà imputare a Irpef gli acconti pagati, secondo la procedura già vista, e compilare con le modalità ordinarie il modello Unico. Sotto il profilo squisitamente civilistico si porrà la questione della reperibilità degli aggiornamenti contrattuali non applicati che tuttavia non mette in discussione la validità della revoca del regime opzionale.

L'imposta di registro

L'applicazione dell'imposta di registro sulle annualità contrattuali intermedie dipenderà dalla scelta che si effettua nella prossima dichiarazione. Così, se nel corso del 2011 l'imposta è stata regolarmente versata e nel modello Unico si sceglie la cedolare, il registro non potrà essere chiesto a rimborso, ostandovi l'articolo 3, comma 4, dlgs 23/2011. Se invece l'imposta non è stata pagata e il contribuente in dichiarazione revoca la provvisoria applicazione della cedolare occorrerà rimediare all'omissione, pagando in ritardo con il ravvedimento, entro un anno dalla scadenza di legge.