

OGGETTO

ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

AGGIORNAMENTO

16 NOVEMBRE 2022

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 3, D. LGS 14.3.2011 N. 23 – PROVVEDIMENTO A.E. 7.4.2011 N. 55394 - CIRCOLARE A.E. 01.06.2011 N. 26/E – RIS. A.E. 25.5.2011 N.59/E; DL del 24.04.2014 n. 66 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 23 GIUGNO 2014, n. 89; DPCM 13.6.2014; DECRETO LEGGE 28 MARZO 2014, N. 47 CONVERTITO NELLA LEGGE 23 MAGGIO 2014, N.80, ART. 1, COMMA 59, LEGGE 30 DICEMBRE 2018 n. 145 (LEGGE DI BILANCIO 2019) *GU n.302 del 31-12-2018*, D.L. 26 OTTOBRE 2019 n. 124; D.L. 14.8. 2020, n. 104 conv. Con mod. in L. 13.10. 2020, n. 126; Art. 20 del DL n.23 del 8.4.2020 conv. Con mod. in L. n. 40 del 5.6.2020; DPCM del 27.6.2020 n. 162, DL 9 novembre 2020, n. 149; Legge 27 dicembre 2019, n. 160; art. 7 DECRETO LEGGE 21 GIUGNO 2022, N.73; RISPOSTA INTERPELLO AGENZIA ENTRATE 28.10.2022 N.50;

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DIRITTO TRIBUTARIO
IMPOSTE INDIRETTE
IMMOBILI – CEDOLARE SECCA

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
040
010

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 79/2019 – ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI
CIRCOLARE N. 75/2020 – ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI
CIRCOLARE N.72/2021 – ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Adriana ADRIANI

BRIEFING

Entro il prossimo 30 novembre, le persone fisiche che hanno optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 10% - 21% ai redditi da locazione di immobili ad uso abitativo (cd. “Cedolare secca”), sono tenuti a versare la seconda o unica rata dell'acconto 2022 di tale imposta.

Infine si ricorda che, l'art. 1, comma 59 della Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (Legge di Bilancio 2019) ha esteso la possibilità di applicare la cedolare secca, con aliquota 21%, anche al reddito derivante dalla locazione di immobili commerciali, seppur in limitati casi.

AMBITO APPLICATIVO

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento su immobili abitativi oggetto di locazione.

L’opzione può essere esercitata dalle persone fisiche in possesso di redditi fondiari da locazione di:

1. Immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 e relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione (esclusi gli immobili A10 “uffici o studi privati”);
2. Immobili ad uso commerciale classificati catastalmente in categorie catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq (senza conteggiare le pertinenze) come previsto dall’art. 1, co. 59 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019).

Non sono interessate alla disciplina in esame le locazioni immobiliari (ad uso abitativo) effettuate nell’esercizio d’impresa/arti e professioni o da enti non commerciali. In pratica non possono applicare l’agevolazione:

- Le società;
- Gli enti non commerciali
- Coloro che la porrebbero in essere nell’esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (ovvero in relazione agli immobili strumentali o relativi all’attività di impresa o di arti e professioni).

La "cedolare secca sugli affitti" è sostitutiva:

- ➡ dell’IRPEF e delle relative addizionali (Regionale e comunale);
- ➡ dell’Imposta di Registro;
- ➡ dell’Imposta di Bollo;

Dovute sui canoni percepiti da persone fisiche proprietarie o titolari di diritto reale di godimento sui contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e commerciale con le caratteristiche di cui sopra.

L’accesso al regime sostitutivo è possibile con riferimento a tutti i contratti di locazione di immobili abitativi. In particolare, la cedolare secca può trovare applicazione per:

- a. I contratti "liberi", di durata minima quadriennale, stipulati ai sensi dell’art. 2 co. 1 della L. 9.12.98 n. 431 (c.d. "4+4");
- b. I contratti "concordati" (sia i contratti aventi durata minima di 3 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 2 anni alla scadenza, stipulati a norma dell’art. 2 co. 3 della L. 431/98 e del DM 16.1.2017, c.d. "3+2"; sia i contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi degli artt. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98);

c. I contratti che non risultano disciplinati dalla L. 431/98, bensì dalle disposizioni civilistiche di cui all'art. 1571 ss. c.c.

Si precisa che l'art. 7 del DL 73/2022 c.d. decreto "semplificazioni fiscali" ha prolungato la validità delle attestazioni rilasciate dalle associazioni di categoria per i contratti di locazione a canone "concordato", di modo che essa possa valere, a determinate condizioni, anche per più contratti aventi ad oggetto lo stesso immobile (precedentemente l'attestazione aveva validità per il singolo contratto per il quale era stata richiesta).

Si ricorda infatti che, a seguito dell'entrata in vigore del DM 16 gennaio 2017, per poter applicare le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato (aliquota del 10% della cedolare secca, base imponibile IRPEF ridotta del 30% e base imponibile imposta di registro al 70%), in presenza delle condizioni richieste dalle diverse norme agevolative è necessario che i contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori siano corredati da un'attestazione, rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo Territoriale.

Si precisa inoltre che l'art. 1, co. 59 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019) ha esteso la cedolare secca alla locazione di immobili commerciali purchè siano rispettati i seguenti requisiti:

- La classificazione catastale deve essere C/1 "Negozii o botteghe";
- La superficie dell'immobile, che non deve superare 600 mq escluse le pertinenze;
- La data di stipula del contratto, che deve essere successiva al 1 gennaio 2019 e al 15.10.2018 non deve essere in corso un contratto non scaduto per il medesimo immobile e tra i medesimi soggetti.

La possibilità di optare per la cedolare secca con riferimento alle locazioni di immobili commerciali è rimasta limitata al solo 2019, in quanto la legge di Bilancio 2020 non ne ha previsto la proroga. Di conseguenza, chi stipula un contratto di locazione di un negozio e di una relativa pertinenza con decorrenza dal 2020 in poi non potrà avvalersi della cedolare secca.

In relazione al registro e al bollo la cedolare secca sostituisce anche le imposte dovute sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione ma non le imposte dovute nel caso di cessione del medesimo.

L'opzione per la cedolare secca comporta la rinuncia per l'intera durata dell'opzione all'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, compresa la variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

CALCOLO E VERSAMENTO DELL' ACCONTO 2021 PER LA CEDOLARE SECCA

MISURA DELLA CEDOLARE SECCA

Con riferimento ai contratti di locazione di immobili commerciali, la cedolare secca trova applicazione esclusivamente con l'aliquota ordinaria del 21%.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 61/2022

PAGINA

4/8

Per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, la cedolare secca è dovuta in misura differente secondo che il contratto di locazione sia, o meno, concordato. L'importo della cedolare secca si calcola applicando sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti l'aliquota del 10%.

Si precisa che la Legge di bilancio 2020 ha previsto che a regime l'aliquota relativa ai contratti a canone concordato sia del 10%.

L'art. 3 co. 2 del D.lgs. 23/2011 prevede, inoltre, l'applicazione della cedolare secca con aliquota ridotta esclusivamente per i contratti di locazione che:

- Oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 551/88 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i Comuni confinanti con gli stessi e gli altri Comuni capoluogo di provincia) e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE;
- siano stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'articolo 2 co. 3 della L. 431/98 e all'art. 8 della medesima legge. Inoltre, per i contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore del DM 16.1.2017 (in data 30.3.2017), senza l'assistenza delle organizzazioni (divenuta facoltativa), è necessario, al fine di poter applicare l'aliquota agevolata, che le parti si procurino una attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale (ris. Agenzia delle Entrate 20.4.2018 n. 31).

Inoltre, l'art. 9 co. 2-bis del DL 28.3.2014 n. 47, dispone che l'aliquota del 10% trovi applicazione anche ai contatti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. Atteso che l'art. 9 co. 2-bis del DL 47/2014 non fa riferimento ai soli contratti "a canone concordato", bensì semplicemente ai "contratti di locazione", vi sarebbe spazio per interpretare la disposizione nel senso che tutti i contratti di locazione stipulati in tali Comuni (e non solo quelli a canone concordato), scontino l'aliquota agevolata (tuttavia, il chiarimento fornito dalla circ. 12/2016 al § 3.1 e dalla DRE Lombardia n. 904-355/2018, nonché le istruzioni al modello REDDITI PF suggeriscono che l'Amministrazione finanziaria applichi la riduzione ai soli contratti a canone concordato).

La seguente tabella riporta le tipologie contrattuali in relazione alle aliquote applicabili.

TIPOLOGIA IMMOBILE	TIPOLOGIA CONTRATTUALE	DURATA	NORMA	ALIQUOTA
Immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 (esclusi gli immobili A10 "uffici o studi privati")	<i>Contratto di locazione a canone libero</i>	4+4	Art. 2 co. 1 della L. 431/98	21%
	<i>Contratto di locazione a canone concordato in comuni ad alta tensione abitativa</i>	3+2	Art. 2 co. 3 della L. 431/98	10%

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 61/2022

PAGINA

5/8

	<i>Contratto di locazione a canone concordato in comune colpito da eventi calamitosi</i>	3+2	Art. 9 co. 2-bis del DL 47/2014	10%
	<i>Contratto di locazione transitorio per studenti in comuni ad alta tensione abitativa</i>	Da 6 mesi a 3 anni con rinnovo automatico	Art. 5 co. 2 e 3 della L. 431/98	10%
	<i>Contratto di locazione transitorio in comuni ad alta tensione abitativa</i>	Da 1 a 18 mesi senza rinnovo	Art. 5 co. 1 della L. 431/98	10% (cfr. circ. Agenzia Entrate 7.4.2017 n. 8, § 1.1)
	<i>Contratto di locazione per finalità turistiche</i>	Non superiore a 30 giorni	Art. 1571 e ss. c.c.	21%
	<i>Contratto di locazione breve o contratto assimilato (sublocazione o locazione del comodatario)</i>	Non superiore a 30 giorni	Art. 4 DL 50/2017	21%
Immobili ad uso commerciale classificati in categoria catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq	<i>Contratti di locazione di locali commerciali stipulati nel 2019 (dall'1.1.2019 al 31.12.2019).</i>	6+6	Art. 1, co. 59, Legge 30 dicembre 2018 n. 145	21%

OBLIGO DI VERSAMENTO DELL'ACCONTO

La disciplina della “cedolare secca” prevede il versamento dell'imposta in acconto e a saldo.

I termini per il versamento della cedolare secca coincidono con quelli stabiliti per il versamento dell'IRPEF. Per effetto di quanto previsto dal comma 1127, Legge di Bilancio 2019, a partire dal 2021 l'importo dell'acconto da versare a titolo di cedolare secca deve essere calcolato sul 100% (e non più sul 95%) dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Passando ad analizzare le regole specifiche, l'acconto risulta dovuto se l'importo indicato nel rigo LC1, colonna 5 (“Differenza”), risulta pari o superiore a 51,65 euro. Diversamente, l'acconto non è dovuto e la relativa cedolare secca è versata a saldo per l'intero suo ammontare.

Il pagamento dell'acconto va effettuato:

- In un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2022, se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
- In due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 61/2022

PAGINA

6/8

- o La prima, del 40% (del 100%), entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente;
- o La seconda, del restante 60% (del 100%), entro il 30 novembre 2022.

Da ultimo, si fa presente che l'acconto della cedolare secca può essere determinato oltre che con riferimento all'imposta dovuta per l'anno precedente (nel caso di specie, 2021 - criterio c.d. "storico") anche commisurando l'acconto all'imposta che si presume dovuta per l'anno in corso (nel caso di specie, 2022 - criterio c.d. "previsionale").

La tabella che segue riporta la misura dell'acconto della cedolare secca e la sua evoluzione negli anni.

ANNUALITA'	MISURA DELL'ACCONTO
2011	85%
Dal 2012 al 2020	95%
2021	100%
2022	100%

INDICAZIONE NEL MODELLO REDDITI PF 2022

L'acconto della cedolare secca dovuto per il 2022 (prima e seconda o unica rata), sulla base del c.d. "metodo storico", va indicato nel rigo LC2 del modello REDDITI PF 2022.

Anche nell'ipotesi in cui il contribuente determini gli acconti da versare sulla base del "metodo previsionale", gli importi da indicare nel rigo LC2 devono essere comunque quelli determinati utilizzando il suddetto "metodo storico" e non i minori importi versati o che si intendono versare.

SECONDO ACCONTO 2021 CEDOLARE SECCA				
Soggetti	Modello	Si versa se	Misura	Termine
Persone fisiche	REDDITI PF 2022	LC1, colonna 5 \geq 52,00 euro	100% - 1a rata	30 novembre 2022.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito tramite il modello di pagamento F24. A tal fine sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

ACCONTO I RATA	CODICE TRIBUTO 1840
ACCONTO II RATA O UNICA SOLUZIONE	CODICE TRIBUTO 1841
SALDO	CODICE TRIBUTO 1842

Si ricorda, infine, che la cedolare secca è “compensabile” con le regole ordinarie.

RIDETERMINAZIONE DELL'ACCONTO PER I SOGGETTI ISA

Con l'articolo 58 del recente D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, coordinato con la legge di conversione del 19 dicembre 2019 n. 157, il Legislatore ha disposto un cambiamento delle regole di determinazione degli acconti con il metodo storico, con effetto già dal versamento dei secondi acconti di imposta per il periodo di imposta 2019.

La nuova disposizione normativa non interessa tutti i contribuenti bensì:

- I contribuenti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli Isa (con esclusione dei soli contribuenti che presentano la causa di esclusione “3” in quanto dichiarano ricavi o compensi di ammontare superiore a 5.164.569 euro);
- I soggetti che partecipano, ai sensi degli articoli 5, 115 e 116, D.P.R. 917/1986 a società, associazioni e imprese assoggettate agli Isa.

Per i citati soggetti la misura dei versamenti a titolo di acconto – complessivamente pari al 100% dell'imposta dovuto per il periodo d'imposta precedente – verrà equamente suddivisa al 50% tra primo e secondo acconto, in luogo della attuale ripartizione pari al 40% per il primo acconto e 60% per il secondo acconto.

REMISSIONE IN BONIS

L'istituto della remissione in bonis, disciplinato dall'art. 2, comma 1 del Decreto Legge del 2 marzo 2012, n.16, è una modalità prevista dalla legge per potere sanare eventuali irregolarità od omissioni di natura formale, in merito ad alcuni adempimenti.

In particolare, gli ultimi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello n. 530, pubblicata il 28 ottobre 2022, hanno reso possibile utilizzare tale “remissione in bonis” per rimediare alla mancata tempestiva comunicazione della revoca della cedolare secca, purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente e comunicato effettivamente al conduttore la volontà di cambiare regime, tornando alla tassazione ordinaria.

Tale istituto prevede infatti la possibilità di mantenere i benefici di carattere fiscale e determinati regimi opzionali nel caso in cui il contribuente abbia dimenticato di esercitare una determinata azione o di inviare una comunicazione o altro adempimento di carattere formale presentando tardivamente la relativa comunicazione e versando apposita sanzione fissa (€ 250,00).

Per quanto attiene la cedolare secca essendo un regime opzionale con cui si accede esprimendo l'opzione in sede di registrazione del contratto di locazione oppure alle successive scadenze contrattuali (o in sede di proroga), la revoca della stessa deve essere esercitata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento: cioè entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente.

Pertanto, nel caso in cui sia scaduto il termine di presentazione dell'istanza di revoca della cedolare secca e non sia stato versato il tributo relativo all'imposta sostitutiva, il contribuente potrà ricorrere all'istituto della “remissione in bonis” per sanare la tardiva comunicazione della revoca dell'opzione per la cedolare secca.

Al fine di perfezionare la revoca con l'istituto della “remissione in bonis”, l'istante dovrà:

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 61/2022

PAGINA

8/8

- inviare il prescritto modello RLI con la revoca entro il termine di presentazione relativa alla "prima dichiarazione utile";
- versare, senza possibilità di compensazione, «l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241», ovvero 250 euro;
- versare tardivamente, ove non già corrisposta, l'imposta di registro, maggiorata degli interessi e delle sanzioni di cui all'articolo 13, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, riducibili mediante il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472;
- assoggettare il canone di locazione ad imposta ordinaria e compilare la dichiarazione annuale in modo coerente con la scelta fatta.

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati -
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)

Dott.ssa Adriana ADRIANI