

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 67/2018

PAGINA

1/6

OGGETTO

ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

AGGIORNAMENTO

19 NOVEMBRE 2018

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

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DIRITTO TRIBUTARIO
IMPOSTE INDIRETTE
IMMOBILI – CEDOLARE SECCA

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
040
010

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 67/2017 – ACCONTO DELLA “CEDOLARE SECCA” SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

REFERENTE STUDIO

Dott.ssa Cinzia MAROCCHINO

BRIEFING

Entro il prossimo 30 novembre 2018, 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 2018 di tale imposta.

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 solo dalle persone fisiche in possesso di redditi fondiari da locazione di immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione; restano esclusi gli immobili A10 (uffici o studi privati).

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.

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..

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 67/2018

PAGINA

3/6

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 2018 PER LA CEDOLARE SECCA

MISURA DELLA CEDOLARE SECCA

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 prevista.

La seguente tabella riassume le aliquote della cedolare secca applicabili in relazione alle diverse annualità.

<i>ANNO DI RIFERIMENTO:</i>	2011	2012	2013	2014-2019
Contratti di locazione ordinari	21%	21%	21%	21%
Contratti di locazione "concordati"	19%	19%	15%	10%

Si precisa che l'art. 1 co. 16 della legge di bilancio 2018 ha esteso l'applicabilità dell'aliquota del 10% ai contratti a canone concordato anche agli anni 2018 e 2019 (mentre era inizialmente prevista solo per il triennio 2014-2017).

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).

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 67/2018

PAGINA

4/6

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 CONTRATTUALE	DURATA	NORMA	ALiquOTA
<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% fino al 2019
<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% fino al 2019
<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% fino al 2019
<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% fino al 2019 (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%

OBBLIGO DI VERSAMENTO DELL'ACCONTO

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

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 67/2018

PAGINA

5/6

I termini per il versamento della cedolare secca coincidono con quelli stabiliti per il versamento dell'IRPEF. A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 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") del quadro LC (di nuova istituzione) del modello REDDITI PF 2018 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, se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, del 40% (del 95%), entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente;
 - la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre 2018.

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, 2017 - criterio c.d. "storico") anche commisurando l'acconto all'imposta che si presume dovuta per l'anno in corso (nel caso di specie, 2018 - criterio c.d. "previsionale").

INDICAZIONE NEL MODELLO REDDITI PF 2018

L'acconto della cedolare secca dovuto per il 2018 (prima e seconda o unica rata), sulla base del c.d. "metodo storico", va indicato nel rigo LC2 del modello REDDITI PF 2018.

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 2018 CEDOLARE SECCA				
Soggetti	Modello	Si versa se	Misura	Termine
Persone fisiche	REDDITI PF 2018	LC1, colonna 5 \geq 52,00 euro	95% - 1a rata	30.11.2018

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

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 67/2018

PAGINA

6/6

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

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