



## LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

**Dott. Ernesto GATTO**  
*Ragioniere Commercialista - Pubblicista*

Diretta 9 maggio 2011



**DAL 2011 SUI CANONI DI AFFITTO IL  
CONTRIBUENTE POTRÀ OPTARE PER  
L'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELL'IRPEF E  
DELLE ADDIZIONALI (ART.3 D.LGS. 23/2011)**



**ALIQUOTA 21% PER I  
CONTRATTI A CANONE  
LIBERO (4 + 4 ANNI)**



**ALIQUOTA 19% PER I  
CONTRATTI A CANONE  
CONCORDATO (3 + 2 ANNI)**



## ALIQUOTE E SCAGLIONI DI REDDITO



FINO A € 15.000 = 23%

OLTRE € 15.000 E FINO A € 28.000 = 27%

OLTRE € 28.000 E FINO A € 55.000 = 38%

OLTRE € 55.000 E FINO A € 75.000 = 41%

OLTRE € 75.000 = 43%



## REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI DELLA CEDOLARE SECCA



SI APPLICA SOLO SE  
LE PARTI SONO  
PERSONE FISICHE

SI APPLICA SOLO AD  
ABITAZIONI E LORO  
PERTINENZE



## I CONTRATTI SOGGETTI ALLA CEDOLARE SECCA SONO ESENTI DA IMPOSTA DI REGISTRO E BOLLO

SIA ALL'ATTO DELLA REGISTRAZIONE CHE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE

PERMANE L'OBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI

L'IMPOSTA SOSTITUTIVA SI APPLICA SULL'INTERO CANONE ANNUO (NON SU 85%)



## IL NUOVO REGIME È OPZIONALE

L'OPZIONE È ESERCITABILE DAL SOLO LOCATORE ANCHE PER I CONTRATTI IN CORSO

L'OPZIONE DEVE PRELIMINARMENTE ESSERE INVIATA AL CONDUTTORE (CON RINUNCIA ALL'ADEGUAMENTO ISTAT)



**L'OPZIONE PUÒ ESSERE EFFETTUATA  
TELEMATICAMENTE (SOFTWARE SIRIA)  
O IN FORMA CARTACEA (MOD. 69)**



L'OPZIONE PER I NUOVI CONTRATTI SI  
PERFEZIONA CON LA LORO  
REGISTRAZIONE



TUTTI I TERMINI DI REGISTRAZIONE IN  
CORSO AL 07/04 SONO PROROGATI AL  
06/06



**L'OPZIONE NON PUÒ ESSERE  
EFFETTUATA TELEMATICAMENTE**



QUANDO I LOCATORI O I  
CONDUTTORI SONO OLTRE 3



QUANDO NON TUTTI I  
COMPROPRIETARI OPTANO PER LA  
CEDOLARE SECCA



**L'OPZIONE SARÀ A CONSUNTIVO NEL MOD.  
730/UNICO 2012 PER I CONTRATTI:**



IN CORSO AL 07/04/2011 OVVERO GIÀ  
SCADUTI O RISOLTI ANTICIPATAMENTE  
TRA 01/01 E 06/04/2011



IN QUESTI CASI RESTA L'OBBLIGO DEL  
PAGAMENTO DELL'ACCONTO 2011 E  
DELLA RACCOMANDATA PREVENTIVA AL  
CONDUTTORE



**L'OPZIONE VALE PER TUTTA LA DURATA  
DEL CONTRATTO SALVO REVOCA**



IN TAL MODO IL LOCATORE POTRÀ  
SFRUTTARE DETRAZIONI E  
DEDUZIONI IN ALCUNI SINGOLI ANNI



RESTA L'OBBLIGO DI SDOPPIARE I  
REDDITI DEL 2010 PER CALCOLARE I DUE  
ACCONTI DOVUTI (IRPEF E SOSTITUTIVA)



**CON L'OPZIONE IL LOCATORE RINUNCIA  
ALL'ADEGUAMENTO ISTAT PER OGNI ANNO  
DI APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA**

I CANONI SOGGETTI A  
CEDOLARE VANNO  
INDICATI NEL MODELLO  
UNICO

TALI REDDITI INCIDONO  
SULLA SPETTANZA DI  
DETRAZIONI E  
AGEVOLAZIONI

IL VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SARÀ  
EFFETTUATO CON LE STESSE MODALITÀ E TERMINI  
DELL'IRPEF



**IN CASO DI PIÙ COMPROPRIETARI CIASCUNO  
DI ESSI POTRÀ ESERCITARE O MENO  
L'OPZIONE**

L'IMPOSTA DI REGISTRO SI  
APPLICHERÀ SOLTANTO SULLA PARTE  
DI CANONE SOGGETTA A TASSAZIONE  
ORDINARIA

SOLO I LOCATORI CHE HANNO  
ESERCITATO L'OPZIONE  
INVIERANNO AI CONDUTTORI LA  
COMUNICAZIONE



**È DOVUTO UN ACCONTO DA VERSARE A GIUGNO (40%) E NOVEMBRE (60%) DA COMMISURARE AL**

85% PER L'ANNO  
2011

95% PER L'ANNO  
2012

IL VERSAMENTO DELL'ACCONTO  
SARÀ IN UNICA SOLUZIONE AL 30/11  
SE < € 258



**VANTAGGI E SVANTAGGI DELLA  
CEDOLARE SECCA**

È SOGGETTO A  
TASSAZIONE L'INTERO  
CANONE ANNUO (NON  
85% O 59,5%)

IN ASSENZA DI ALTRI  
REDDITI SI POSSONO  
PERDERE ONERI  
DETRAIBILI E DEDUCIBILI

IN DEFINITIVA LA CEDOLARE SECCA APPARE  
CONVENIENTE IN PRESENZA DI REDDITI DI ALTRA  
NATURA OVVERO DI SOLI REDDITI DI LOCAZIONE DI  
ELEVATO AMMONTARE



## LE SANZIONI GIÀ IN VIGORE VENGONO RADDOPPIATE



REDDITO OMESSO O  
DICHIARATO IN MISURA  
INFERIORE: DAL 100%  
AL 200% DELL'IMPOSTA



OMESSA  
REGISTRAZIONE: DAL  
120% AL 240%  
DELL'IMPOSTA DI  
REGISTRO DOVUTA



## SONO PREVISTE ULTERIORI NUOVE SANZIONI



IN CASO DI OMESSA REGISTRAZIONE,  
DI CANONE DICHIARATO IN MISURA  
INFERIORE O DI CONTRATTO DI  
COMODATO FITTIZIO



IL CANONE PATTUITO VIENE  
RIDOTTO PER LA DURATA DI  
QUATTRO ANNI AL TRIPLO DELLA  
RENDITA CATASTALE



**LE NUOVE SANZIONI PREVISTE DAL  
DECRETO POSSONO ESSERE EVITATE**



REGOLARIZZANDO I CONTRATTI DI  
LOCAZIONE ENTRO IL 06/06/2011



IN CASO DI ACCERTAMENTO È IN  
OGNI CASO ESCLUSA LA DEFINIZIONE  
AGEVOLATA DELLE SANZIONI