



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'OBBLIGO 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