

La lente sul fisco

L'Aggiornamento Professionale on-line



Sede Legale - Via San Pio V n. 27 - 10125 Torino (TO)
Reg. Imprese di Torino n. REA 1144054
Sede operativa - Via Bergamo n. 25 - 24035 Cumo (BG)
P.IVA e C.F. 10565750014

Uffici - Tel. 035.4376262 - Fax 035.62.22.226
E-mail: info@alservizi.it
www.lalentesulfisco.it

N. 243

del 11.06.2012



La Memory

A cura di Riccardo Malvestiti

Cedolare secca: la revoca dell'opzione e alcuni casi particolari di applicazione

(circolare n. 20/E del 04.06.2012)

Il regime opzionale introdotto con il **D.Lgs. n. 23/2011** prevede la possibilità per i **contribuenti di assoggettare i redditi percepiti per la locazione di immobili ad uso abitativo ad imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali**. Con la **circolare n. 20/E del 04.06.2012** l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune importanti precisazioni in relazione all'applicazione del regime della cedolare secca. Tra i vari punti toccati dalla circolare, quello secondo cui **fino alla definizione di una modalità di revoca a regime**, i contribuenti che volessero **rinunciare all'opzione per la tassazione sostitutiva** possono **farlo in carta libera**, con una **dichiarazione sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti**. In alternativa, può essere **utilizzato il modello 69 come schema di richiesta di revoca del regime opzionale**. Altri punti chiariti dalla circolare riguardano il caso di trasferimento di immobile locato, l'ipotesi di **comproprietario non risultante dal contratto di locazione e la disciplina applicabile agli immobili di un fondo patrimoniale**.

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 20/E del 04.06.2012** ha fornito alcune **precisazioni in relazione all'applicazione del regime della tassazione piatta dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili**. Il D.Lgs. n. 23/2011 ha

previsto, per tali redditi, **l'applicazione di un'imposta sostitutiva** (del 19% o del 21%, a seconda dei casi) **dell'IRPEF e delle addizionali comunali e regionali.**

Tra i chiarimenti più rilevanti forniti dalla circolare in parola si riscontra quello riguardante la **revoca dell'opzione per la cedolare secca.** Al riguardo, infatti, **il provvedimento attuativo del 07.04.2011 non ha stabilito nel dettaglio le modalità di revoca, prevedendo che le stesse sarebbero state fissate da un successivo provvedimento.** Ora l'Agenzia chiarisce che **fino alla definizione di una modalità di revoca a regime,** i contribuenti che volessero **rinunciare all'opzione per la tassazione sostitutiva** possono **farlo in carta libera,** con una **dichiarazione sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti.**

Riguardo ai **fondi patrimoniali,** invece, l'Agenzia delle Entrate fornisce alcune **precisazioni in relazione all'assoggettamento a cedolare secca della parte del canone spettante al coniuge non proprietario dell'immobile:** l'Agenzia ritiene **possibile l'opzione per la tassazione piatta anche in tale particolare ipotesi.**

La cedolare secca

Come noto la cedolare secca **non sostituisce la forma ordinaria di tassazione delle locazioni immobiliari ad uso abitativo,** ma è oggetto di una specifica **opzione del contribuente:** al regime ordinario, che prevede una deduzione del 15% e la tassazione progressiva del reddito, il contribuente potrebbe preferire il **pagamento di una imposta forfettaria pari al 21%** (o al **19%** nel caso di contratti di locazione stipulati in regime di canone concordato in comuni con carenza di disponibilità abitative o ad alta tensione abitativa).

In riferimento all'ambito di applicazione della cedolare secca ricordiamo quanto segue:

AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

Ambito soggettivo

L'opzione per la "cedolare secca" può essere **esercitata dal locatore esclusivamente persona fisica,** che possieda l'unità abitativa in qualità di **proprietario, ovvero, usufruttuario o titolare di altro diritto** (in particolare, d'uso, di abitazione, di enfiteusi). Ai sensi dell'art. 3, co. 6, del D.Lgs. 23/2011, però, **sono esclusi dalla possibilità d'opzione gli esercenti attività d'impresa, arte o professione.** Pertanto, gli **immobili locati nell'esercizio di un'attività di impresa** svolta da **lavoratori autonomi o società di persone non possono** essere assoggettati a **tassazione piatta.**

Si ricorda, inoltre, che

→ per gli **immobili abitativi locati posseduti pro quota** l'opzione

	<p>per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale;</p> <p>→ non è possibile esercitare l'opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale.</p>
Ambito oggettivo	<p>La locazione deve avere ad oggetto unità immobiliari abitative, locate ad uso abitativo (comprese le pertinenze dell'abitazione). L'opzione è consentita nell'ipotesi in cui siano soddisfatte congiuntamente le seguenti condizioni:</p> <p>→ l'unità immobiliare deve essere accatastata in una delle categorie abitative del Gruppo A (ad eccezione, quindi, dell'A/10, relativa a "<i>uffici e studi privati</i>"),</p> <p>→ la locazione deve essere ad uso abitativo.</p> <p>Per specifica precisazione dell'Agenzia delle Entrate, sono ammissibili all'applicazione del nuovo regime fiscale le seguenti ipotesi:</p> <p>→ contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni nell'anno;</p> <p>→ contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo.</p>

L'esercizio dell'opzione

L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto o nella dichiarazione dei redditi:

- **opzione in sede di registrazione del contratto:** l'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in **sede di registrazione del contratto** (utilizzando il modello Siria o il modello 69) per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 (per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non era ancora decorso alla data del 7 aprile 2011, l'opzione doveva essere espressa presentando il modello 69);
- **opzione in sede di dichiarazione:** l'opzione **va espressa nella dichiarazione dei redditi per i contratti in corso nel 2011**, scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era già stato effettuato il relativo pagamento.

OSSERVA

Secondo quanto riportato dalle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, "l'opzione viene espressa in dichiarazione anche per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto in data antecedente alla presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto".

I chiarimenti delle Entrate

Come anticipato in premessa, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 20/E/2012 ha fornito le seguenti precisazioni:

- **modalità di esercizio della revoca;**
- **revoca o esercizio dell'opzione nel caso di trasferimento di proprietà dell'immobile** (donazione, successione ecc.);
- **esercizio dell'opzione nel caso di comproprietario non risultante dal contratto di locazione;**
- **esercizio dell'opzione da parte del coniuge non proprietario di un immobile incluso in un fondo patrimoniale.**

Revoca dell'opzione

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento alla **revoca dell'opzione**, nelle more dell'adozione del provvedimento di definizione delle modalità di revoca dell'opzione della cedolare secca precedentemente esercitata, **l'Ufficio può considerare valida:**

- la **revoca effettuata in carta libera**, debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti;
- o quella **effettuata con il modello 69 utilizzato come schema di richiesta della revoca.**

L'Agenzia, inoltre, ricorda che l'art. 3, comma 11, del decreto legislativo n. 23 del 2011 prevede che l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore. Pur **non essendo formalmente prevista** alcuna forma di **comunicazione della revoca dell'opzione già esercitata**, è comunque **opportuno che il locatore comunichi la revoca esercitata al conduttore, responsabile solidale del pagamento dell'imposta di registro.**

**Trasferimento
di immobile
locato**

OSSERVA

Detta comunicazione, peraltro, corrisponde anche a un interesse del locatore perché a decorrere dall'annualità della revoca **viene meno la rinuncia agli aggiornamenti del canone di locazione.**

Secondo quanto previsto dalla circolare n. 20/E/2012, **l'opzione per la cedolare secca esercitata dal dante causa in ipotesi di trasferimento mortis causa o per atto tra vivi di un immobile locato:**

- **cessa di avere efficacia con il trasferimento stesso** per quanto riguarda l'imposta sul reddito;
- **continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo.**

OSSERVA

Per queste ultime, infatti, vale la sussistenza del presupposto di applicazione della cedolare secca al momento della registrazione del contratto, della proroga o del versamento dell'imposta per le annualità successive, prima del trasferimento dell'immobile.

Inoltre, il **trasferimento mortis causa o per atto tra vivi della proprietà di un immobile locato ad uso abitativo comporta**, in linea generale, la **successione o il subentro nella titolarità del contratto di locazione senza soluzione dello stesso, dato che la legge tutela la posizione del conduttore nelle locazioni ad uso abitativo.**

Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, **i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca mediante presentazione del modello 69 entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro.**

Rimane fermo che **il contribuente subentrante può applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi nei casi in cui è consentito, ossia:**

- per il **periodo transitorio**, per i **contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011**, nonché per i **contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011**, per i quali è già stata

eseguita la **registrazione** e per i **contratti prorogati** per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento;

→ per i **contratti di locazione di immobili**, non formati per **atto pubblico o scrittura privata autentica**, di **durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno**.

Immobile in comproprietà

Secondo la circolare n. 20/E/2012, nel caso di un **immobile in comproprietà**, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari **esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile**.

Ne consegue che **anche il comproprietario non indicato nel contratto di locazione** ha la possibilità di **optare**, in sostituzione dell'IRPEF, per la **cedolare secca**.

OSSERVA

Al di fuori delle ipotesi in **cui è consentito applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito** (cfr. circolare n. 26 del 2011), i comproprietari dovranno esercitare l'opzione utilizzando i modelli previsti.

Se l'altro comproprietario ha già esercitato l'opzione, **il comproprietario non risultante in atti che intende optare per la cedolare secca dovrà produrre all'Ufficio territorialmente competente il modello 69**, selezionando **l'opzione per la cedolare secca**, allegando **documentazione attestante il titolo di comproprietario**.

OSSERVA

Resta fermo che anche il locatore non indicato in atti è tenuto, tra l'altro, a comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime della cedolare secca con la conseguente rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Fondo patrimoniale

Ai sensi dell'art. 167, primo comma, del codice civile **ciascuno o ambedue i coniugi**, per atto pubblico, o un terzo, anche per testamento, **possono costituire un fondo patrimoniale, destinando determinati beni, immobili o mobili iscritti in pubblici registri o titoli di credito, a far fronte ai bisogni della famiglia**. In base al successivo art. 168, **la proprietà dei beni conferiti spetta ai coniugi**, salvo diversa statuizione nell'atto costitutivo (primo comma); i frutti dei beni costituenti il fondo patrimoniale sono impiegati per i bisogni della famiglia (secondo comma); l'amministrazione dei beni è regolata dalle norme relative alla amministrazione della comunione legale di cui all'art. 180 del c.c. (terzo comma).

Secondo le citate disposizioni, nel caso in cui **un immobile locato incluso nel fondo patrimoniale sia di esclusiva proprietà di uno dei due coniugi**, l'amministrazione dei beni è regolata conformemente a quanto previsto dall'art. 180 del c.c., secondo cui **l'amministrazione dei beni e la rappresentanza in giudizio per gli atti ad essi relativi spettano disgiuntamente ad entrambi i coniugi** (primo comma) e il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, nonché la **stipula dei contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano congiuntamente ad entrambi i coniugi** (secondo comma).

Per quanto riguarda il profilo **dell'imposizione sui redditi**, l'art. 4, comma 1, lett. b) del TUIR prevede che *"i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale di cui agli artt.167 e seguenti del codice civile sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi"*.

Detta disposizione, per il suo carattere generale, è **applicabile anche per l'imputazione dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo**.

In detto contesto, **il regime della c.d. cedolare secca**, introdotto dall'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, **si pone come alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF** cui può accedere, su opzione, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento che sia locatore di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo per assoggettare a imposizione il relativo canone di locazione. Stante le particolari disposizioni del codice civile in tema di fondo patrimoniale, **l'Agenzia ritiene che il principio di imputazione del reddito disposto in via generale dall'art. 4 del TUIR possa valere anche in sede di applicazione della cedolare secca, in considerazione del comune presupposto impositivo e del carattere alternativo della cedolare secca rispetto all'IRPEF**. Conseguentemente, l'Agenzia ritiene che **il coniuge non**

proprietario possa optare autonomamente per l'applicazione del regime della cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo.