

SPECIALE CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

VALUTAZIONI DI CONVENIENZA

Il decreto legislativo n.23 del 14 marzo 2011, recante disposizioni in materia di Federalismo fiscale municipale, in vigore dal 7 aprile 2011, ha introdotto un'imposta sostitutiva in gergo denominata "cedolare secca sugli affitti" (art.3 del citato D.Lgs.).

Prima di esaminare i principali chiarimenti offerti dall'Agenzia delle Entrate con l'attesa C.M. n.26/E dell'1 giugno 2011, pare opportuno ricordare gli aspetti positivi e quelli negativi derivanti dall'opzione. Ciò al fine di valutare la convenienza a scegliere tale sistema di tassazione.

Si ricorda, infatti, che la tassazione con cedolare è una scelta del contribuente (da esercitare secondo specifiche modalità), non una soluzione obbligatoria. Pertanto, qualora lo si ritenga opportuno, è possibile continuare ad applicare le tradizionali regole di tassazione sui redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo. Si ricorda altresì che:

- ➔ la scelta per la tassazione cedolare o per quella ordinaria non vincola per l'intera durata del contratto, ma **solo per un'annualità**; di anno in anno (contrattuale) il contribuente può quindi ripensare alla propria situazione (anche alla luce eventualmente delle mutate situazioni reddituali) e cambiare scelta per la residua durata contrattuale;
- ➔ nel caso di più **contitolari dell'immobile**, la **scelta** viene fatta **disgiuntamente** da ciascuno di questi, senza che questo vincoli gli altri. Occorre comunque ricordare che i contitolari che non hanno optato per la cedolare, oltre a tassare i canoni di propria competenza con le modalità consuete, devono continuare a pagare l'imposta di registro dovuta (in sede di registrazione, rinnovi, proroghe o risoluzioni) per la propria quota di competenza (es: il proprietario al 50% che non opta deve calcolare l'imposta di registro complessivamente dovuta e versare il 50%) e comunque versando il minimo di € 67 (nei casi in cui è previsto il minimo di versamento). L'imposta di bollo dovuta al momento della registrazione deve essere versata integralmente anche nel caso di opzione da parte di alcuni dei contitolari. La C.M. n.26/E/11 ha chiarito che, nel caso di opzione da parte di uno solo dei contitolari, automaticamente tutti i contitolari perdono il diritto ad ottenere aggiornamenti di canone per tutta la durata dell'opzione.

“PRO” dell'opzione per la tassazione cedolare	“CONTRO” dell'opzione per la tassazione cedolare
La tassazione cedolare consente di tassare i canoni di locazione in maniera più leggera rispetto al regime ordinario: anziché far concorrere detti canoni al reddito complessivo (quindi applicando le aliquote Irpef progressive), la tassazione avviene	I contribuenti che optano per la tassazione cedolare rinunciano agli adeguamenti del canone (sia l'aggiornamento Istat, ma dal tenore della norma anche qualunque altro adeguamento previsto dal contratto. Si pensi ai contratti dove il locatore

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3

TEL. 0171.630901

FAX 0171.631614

12100 CUNEO

Sito Internet: www.gentaecappa.it

e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA

01748660048

<p>con un'aliquota proporzionale (che quindi non dipende dal reddito del contribuente) pari al 19% per i contratti convenzionati (e quelli a canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari) e al 21% per gli altri contratti.</p>	<p>stabilisce una progressione dei canoni nel tempo: l'accesso alla cedolare fa venir meno il diritto a percepire gli incrementi di canone per tutta la durata dell'opzione, anche se contrattualmente pattuiti).</p>
<p>Si deve ricordare che tale reddito, seppur a tassazione sostitutiva, viene tenuto in considerazione per il calcolo dell'indice I.S.E.E. e concorre alla verifica dello <i>status</i> di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'art.13 del Tuir, per le detrazioni per canoni di locazione di cui all'art.16 del Tuir.</p>	
<p>La tassazione cedolare, oltre a sottrarre il canone di locazione dall'Irpef, assorbe anche addizionali comunali e regionali (che in alcuni casi potrebbero complessivamente anche superare i 2 punti percentuali).</p>	<p>La tassazione cedolare si applica sull'intero canone di locazione: pertanto non si applicano le riduzioni forfetarie previste quando i canoni sono tassati ordinariamente, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Riduzione del 15% prevista per tutti contratti (25% per le isole di Venezia);➔ Riduzione (ulteriore) del 30% prevista per i contratti convenzionati.
<p>La tassazione cedolare assorbe l'imposta di registro dovuta sul contratto (sia quelle in sede di registrazione, ma anche quella dovuta ai rinnovi annuali, in caso di proroga ovvero ancora in caso di risoluzione), come detto limitatamente ai contitolari che esercitano l'opzione.</p> <p>La tassazione cedolare assorbe l'imposta di bollo dovuta in sede di registrazione (solo nel caso di opzione da parte di tutti i contitolari).</p>	<p>La tassazione cedolare, di per sé, non fa perdere il diritto a deduzioni e detrazioni d'imposta (quindi se viene ristrutturato un immobile, la detrazione 36% e 55% è consentita anche se detto immobile sarà locato a tassazione cedolare), ma occorre premurarsi di avere altri redditi tassati tramite Irpef che permettano di recuperare tali <i>bonus</i>. I contribuenti che hanno molti oneri deducibili e detraibili (o che prevedono di averli nell'immediato futuro) devono quindi prestare particolare attenzione nella scelta del regime di tassazione dei canoni.</p>

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

I REQUISITI PER LA CEDOLARE

Con la C.M. n.26/E/11, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito numerosi aspetti riguardanti le situazioni concrete in cui risulta possibile applicare la tassazione cedolare.

Locatore

Possono optare per la tassazione cedolare solo i contribuenti persone fisiche; sono esclusi gli immobili locati **nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni** (sono quindi esclusi gli immobili abitativi acquistati o costruiti dalle imprese per la locazione, così come quelli acquistati o costruiti dalle imprese per la rivendita e temporaneamente locati).

Sono **esclusi** dalla tassazione con cedolare:

- ➔ le società di ogni genere, sia di capitali che di persone.
- ➔ gli enti non commerciali (sul punto l'Agenzia precisa che possono invece accedere alla tassazione cedolare i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità).
- ➔ le società semplici.

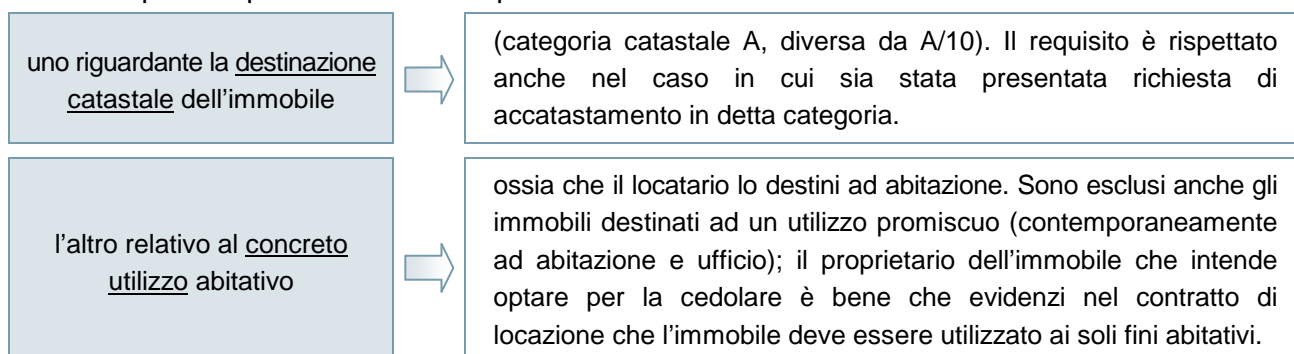
Immobili

Possono essere oggetto di tassazione con cedolare i contratti riguardanti gli immobili a destinazione abitativa e le relative pertinenze.

Sul punto la C.M. n.26/E/11 precisa che, malgrado la norma faccia riferimento a "*pertinenze locate congiuntamente all'abitazione*", il regime di tassazione sostitutiva trova applicazione anche per le pertinenze locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, purché:

- ⊕ il rapporto di locazione sia tra le medesime parti contrattuali dell'abitazione;
- ⊕ nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo;
- ⊕ e, infine, sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Vi è un duplice requisito relativo alla qualifica dell'immobile:



Sono quindi esclusi dalla cedolare, facendo due esempi concreti, il contratto di un fabbricato A/10 locato come abitazione, così come il contratto di un fabbricato A/2 che sia destinato ad ufficio dall'utilizzatore.

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3

TEL. 0171.630901

FAX 0171.631614

12100 CUNEO

Sito Internet: www.gentaecappa.it

e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA

01748660048

La tassazione cedolare può interessare anche la locazione di una frazione dell'immobile (tipicamente le "stanze"), a patto che tutti i contratti contemporaneamente esistenti riguardanti detto immobile siano tassati in maniera omogenea (quindi se per uno si sceglie la tassazione cedolare, tutti verranno interessati dalla tassazione sostitutiva). Si riporta l'esempio della circolare.

ESEMPIO

Sono stipulati più contratti di locazione di porzioni di un'unità abitativa con studenti universitari:

- porzione A, contratto di durata 1° gennaio - 31 maggio 2012;
- porzione B, contratto di durata 1° febbraio - 30 giugno 2012;
- porzione A, nuovo contratto di durata 1° settembre - 30 novembre 2012.

L'esercizio dell'opzione per la cedolare secca per la locazione della porzione A vincola all'esercizio dell'opzione anche per la porzione B. Successivamente, in sede di registrazione del nuovo contratto per la porzione A è possibile scegliere se esercitare o meno l'opzione per la cedolare secca.

Sono al contrario **esclusi** dalla tassazione cedolare:

- ➔ i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale;
- ➔ i redditi ritratti da immobili locati situati all'estero;
- ➔ i redditi relativi alla sublocazione dell'immobile.

Locatario

La C.M. n.26/E/11 afferma anche la necessità di procedere ad una verifica della qualifica del locatario: esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

ADEMPIMENTI ED OPZIONE

Adempimenti

Per accedere alla tassazione cedolare il contribuente deve rispettare alcuni adempimenti.

⇨ Comunicazione all'inquilino

Il primo adempimento richiesto è quello riguardante la comunicazione all'inquilino: il locatore che intende accedere alla cedolare rinuncia infatti alla possibilità di applicare adeguamenti al canone di locazione spettanti a qualunque titolo (quindi prima di tutto il possessore perde il diritto all'adeguamento Istat, ma non solo, in quanto egli non potrà pretendere alcun altro tipo di adeguamento pattuito contrattualmente) e ha l'obbligo di palesare tale situazione al locatario. La comunicazione deve avvenire tramite lettera raccomandata, mentre è esclusa la raccomandata a mano, anche con sottoscrizione per ricevuta.

L'Agenzia ha chiarito quale sia il termine entro il quale provvedere alla comunicazione:

"La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive."

Per i contratti con imposta di registro già versata al 7/04/11, in quanto il termine di cui sopra è già scaduto, è previsto che la comunicazione possa essere fatta all'inquilino entro il termine per il versamento dell'acconto 2011 (quindi 6 luglio se dovuto il primo acconto oppure il 30 novembre se dovuto solo il secondo acconto), ovvero entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi se l'acconto non è dovuto. Eventuali aggiornamenti di canone già percepiti nel 2011 per periodi contrattuali da assoggettare a cedolare, dovranno essere restituiti al locatario.

Non è comunque necessario inviare alcuna comunicazione nel caso di rinuncia agli adeguamenti già prevista nel contratto (questo chiarimento riguarda in particolare i nuovi contratti); anche tale aspetto è stato definito con ragionevolezza da parte dell'Amministrazione Finanziaria nella C.M. n.26/E/11. Altra importante precisazione riguarda il caso di pluralità di locatori:

quando almeno uno di questi sceglie la cedolare, la comunicazione da parte di tale soggetto concernente la rinuncia agli adeguamenti finisce per interessare anche gli altri contitolari. Conseguentemente è previsto che la comunicazione può essere unica per tutti i locatori.

⇒ Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Il secondo adempimento riguarda la necessità di comunicare all'Agenzia delle Entrate la propria volontà di accedere alla tassazione cedolare, opzione che può avvenire:

- ➔ con il modello **Siria** (telematico). Questo modello può essere utilizzato solo con riferimento alle registrazioni dei contratti di locazione che prevedono esclusivamente la disciplina della locazione, con un numero di locatori non superiore a tre, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso ed un numero di conduttori non superiori a tre, una sola unità abitativa, un numero di pertinenze non superiori a tre e solo in relazione ad immobili censiti con attribuzione di rendita.

LOCATORE	
DATI DEL LOCATORE	Codice fiscale
	Cognome
FIRMATARIO DELLA DENUNCIA	Nome
	<input type="checkbox"/>
L1	Data di nascita
	giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)
Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23	
FIRMA	Luca Rossi

- ➔ Con il **modello 69** (cartaceo, da presentare presso qualunque Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dal soggetto che chiede la registrazione del contratto di locazione), utilizzabile in alternativa a Siria, ovvero in tutti i casi in cui Siria non è utilizzabile (quindi nelle registrazioni di contratti privi dei requisiti precedentemente descritti, ovvero in ogni caso per cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite).

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3

TEL. 0171.630901

FAX 0171.631614

12100 CUNEO

Sito Internet: www.gentaecappa.it

e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA

01748660048

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI								
N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. imm.	Categoria	Uso abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% possesso	Opzione ced.
								SI / NO

L'opzione per la cedolare può essere esercitata:

in corso di contratto;

al momento della sottoscrizione del contratto e successivamente revocata;

ovvero anche in corso di contratto e poi revocata;

quindi, si può dire che la scelta viene operata "di anno in anno" ed esplica efficacia salvo revoca.

Efficacia dell'opzione

Il chiarimento più atteso riguardante la tassazione cedolare è quello riguardante l'efficacia dell'opzione, che risulta legata non all'annualità solare, ma a quella **contrattuale**: pertanto è possibile che con riferimento ad un periodo d'imposta il contribuente assoggetti i canoni relativi ad un medesimo immobile, in parte a tassazione cedolare, in parte a tassazione ordinaria.

L'opzione per la tassazione cedolare può essere fatta valere:

in sede di registrazione di un nuovo contratto;

in sede di risoluzione del contratto;

in sede di proroga del contratto;

ma altresì per le annualità successive di un contratto già registrato

in questo caso occorre presentare il modello 69 entro il termine di 30 giorni previsto per il versamento dell'imposta di registro (non dovuta in quanto si accede alla cedolare). Tale opzione (salvo revoca) esplicherà efficacia per le residue annualità del contratto.

ACCONTI

L'imposta cedolare viene ordinariamente liquidata in maniera analoga all'Irpef, tramite acconto in corso d'anno e saldo in sede di successiva dichiarazione dei redditi: nel corso del 2011, per esplicita previsione normativa, è necessario versare gli acconti previsti per il 2011.

- ➔ L'acconto è dovuto in unica rata entro il 30 novembre 2011, se di importo inferiore ad €257,52;
- ➔ L'acconto è dovuto in due rate, se di importo pari o superiore ad € 257,52. In tal caso, la prima rata, pari al 40% dell'acconto complessivamente dovuto, deve essere versata entro il 6 luglio 2011 (ovvero entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

corrispettivo). La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche; la seconda, pari al 60% dell'importo dovuto, dovrà essere versata entro il 30 novembre 2011.

➔ L'acconto per il 2011 non è dovuto, e l'imposta è versata interamente a saldo, nel caso in cui l'importo su cui calcolare il relativo acconto non supera € 51,65.

Si riporta la tabella riepilogativa proposta nella circolare:

ANNO 2011	Importo dell'acconto ≥ 257,52 euro	Importo dell'acconto < 257,52 euro	Importo su cui calcolare l'acconto ≤ 51,65 euro
Contratti di locazione			
- in corso al 31 maggio	Versamento 2 rate	Versamento 1 rata	Non dovuto
- scaduti o risolti entro il 31 maggio	6 luglio 40% 30 novembre 60%	30 novembre 100%	
- decorrenti dal 1° giugno	Versamento 1 rata	Versamento 1 rata	Non dovuto
	30 novembre 100%	30 novembre 100%	
- decorrenti dal 1° novembre	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto

Come evidenziato nella tabella, nella determinazione degli acconti occorre tenere in considerazione i contratti in corso: in particolare, per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio 2011, il versamento a titolo d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011. In altre parole, per i contratti decorrenti tra il 1° giugno e il 31 ottobre 2011, l'acconto sarà versato in unica rata, pari all'85% della cedolare secca complessivamente dovuta per detti contratti, entro il 30 novembre 2011. Anche per i contratti in esame, se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera € 51,65, l'acconto non è dovuto.

Per i con decorrenza successiva al 31 ottobre 2011 non è dovuto l'acconto della cedolare.

Il conteggio dell'acconto quest'anno è piuttosto articolato in quanto è necessario utilizzare il solo metodo previsionale; a decorrere dall'anno 2012 sarà invece possibile utilizzabile il metodo storico (quindi calcolato sulla sostitutiva 2011), quindi di certo il conteggio sarà più agevole.

Rideterminazione acconto Irpef

Per i contribuenti che decidono di optare per la tassazione cedolare per uno o più contratti di locazione in essere a partire dal 2011, è presumibile che sia opportuno procedere ad un ricalcolo degli acconti Irpef da versare per il 2011. Si pensi al caso in cui tali contratti erano già in corso nel 2010: i canoni da essi ritratti sono stati assoggettati a tassazione ordinaria e, utilizzando il metodo storico, l'acconto Irpef 2011 viene automaticamente determinato tenendo in considerazione tale reddito. Se le locazioni (tutte o una parte) del 2011 vengono assoggettate a tassazione cedolare, detti acconti Irpef finiscono per essere eccedenti rispetto l'irpef effettivamente dovuta.

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3
TEL. 0171.630901
FAX 0171.631614
12100 CUNEO
Sito Internet: www.gentaecappa.it
e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA
01748660048

Al riguardo, la C.M. n.26/E/11 ha opportunamente precisato che:

l'acconto Irpef per il 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99% dell'Irpef dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo di imposta.

I meccanismi di ricalcolo sono piuttosto complessi, per cui per importi di acconto non eccessivamente elevati, onde evitare di incorrere in possibili sanzioni, potrebbe essere comunque conveniente versare regolarmente l'acconto irpef sulla base del metodo storico (l'irpef eccedente determinata nella prossima dichiarazione dei redditi potrà essere utilizzata in compensazione, ad esempio per il versamento dell'imposta sostitutiva sulle locazioni).

SANZIONI

Alla disciplina sulla cedolare si coordina anche un inasprimento del sistema sanzionatorio nel caso di omessa o infedele (quindi per importi inferiori al reale) registrazione del contratto.

Pertanto, la verifica del "parco immobili" deve essere fatta, oltre che per valutare la convenienza alla tassazione cedolare, anche per controllare la corretta registrazione dei rapporti locativi in corso.

Le nuove disposizioni, infatti, prevedono quanto segue:

- ➔ Vengono raddoppiate le sanzioni per omessa indicazione del canone in dichiarazione: la sanzione, ordinariamente prevista nella misura compresa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 258, in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi, si applicherà nella misura compresa dal 240 al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 516. Se il canone viene dichiarato per un importo inferiore al reale, le sanzioni amministrative ordinariamente previste nella misura compresa dal 100 al 200% della maggiore imposta dovuta, si applicheranno nella misura dal 200 al 400%.
- ➔ Sono eliminati gli istituti deflativi del contenzioso, con riferimento alla definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento. Pertanto, qualora l'Amministrazione Finanziaria vada ad intercettare un rapporto di locazione anche parzialmente "a nero", le sanzioni che verranno comminate non beneficeranno di alcuna riduzione. Sarà comunque possibile il ravvedimento operoso nel caso di regolarizzazione spontanea da parte del contribuente.
- ➔ È stata introdotta una specifica sanzione per i contratti di locazione ad uso abitativo che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro il termine previsto di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione. Per incentivare la contrapposizione di interessi, in caso di violazione agli obblighi di registrazione del contratto (omessa registrazione, registrazione per un canone inferiore a quello reale, ovvero registrazione di un comodato fittizio), l'inquilino che denuncia al Fisco l'irregolarità ha diritto ad un contratto della durata fissata per Legge in 4 anni (+ 4 anni di proroga) ad un canone davvero ridotto (il canone annuo

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI

STUDIO AMMINISTRATIVO E TRIBUTARIO

GENTA & CAPPA

VIA VITTORIO AMEDEO II, 3

TEL. 0171.630901

FAX 0171.631614

12100 CUNEO

Sito Internet: www.gentaecappa.it

e-mail: info@gentaecappa.it

COD. FISC. e PART. IVA

01748660048

sarà determinato nella misura pari a 3 volte la rendita catastale, salvo il modestissimo adeguamento Istat per gli anni successivi).

ESEMPIO

Per far comprendere gli effetti di tale disposizione, si pensi al seguente caso. Fabbricato di rendita € 600 locato ad € 1.000 mensili (€ 12.000 all'anno). Il contratto non è registrato e l'inquilino provvede alla regolarizzazione: da quel momento in avanti egli ha diritto a pagare un canone annuo di € 1.800 (ossia € 150 al mese) per 4 anni (+ altri 4 di proroga). Il locatore dell'immobile finisce quindi per **perdere** € 10.200 all'anno, quindi **€ 81.600 in otto anni**. Oltretutto il locatore rischia anche di subire un accertamento per le annualità pregresse, con sanzioni integrali senza alcuna riduzione.

Viste le delicatissime conseguenze derivanti dalla descritta disciplina, relative ad una eventuale omessa o irregolare registrazione del contratto, si invita la spettabile clientela ad esaminare attentamente la propria posizione e quella dei propri immobili, eventualmente contattando lo Studio per approfondire le descritte nuove disposizioni.

Imposta di registro

Nel caso di omessa registrazione del contratto si applica una sanzione amministrativa commisurata all'imposta di registro dovuta sul contratto, compresa tra il 120% al 240% dell'imposta, oltre al pagamento degli interessi. È possibile azionare il ravvedimento operoso nel caso in cui la registrazione avvenga oltre il termine di 30 giorni per la registrazione del contratto.

Detta sanzione si applica anche nel caso di ritardata registrazione di un contratto per il quale si intende beneficiare della tassazione cedolare: in questo caso si provvederà però a versare solo la sanzione ridotta e gli interessi, non il tributo che invece non risulta dovuto.

Misure del ravvedimento operoso, così come risultanti a seguito di intervento della Finanziaria 2011	Violazione entro 31/01/11	Violazione dall'1/02/11
Definizione entro 30 giorni dalla scadenza	1/12 → 10%	1/10 → 12%
Definizione oltre 30 giorni dalla scadenza	1/10 → 12%	1/8 → 15%

GENTA & CAPPA

RAGIONIERE TRIBUTARISTA & RAGIONIERE COMMERCIALISTA
ISCRITTI AL REGISTRO DEI REVISORI LEGALI