

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

LEGGE DI BILANCIO 2018 – CEDOLARE SECCA

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Sul supplemento ordinario n. 62 alla Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017 è stata pubblicata la **legge 27 dicembre 2017, n. 205** recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020", cosiddetta Legge di Bilancio 2018, contenente, tra le altre, novità in materia di cedolare secca sugli affitti.

L'agevolazione fiscale, introdotta dal cd. decreto Piano Casa, che prevedeva per gli anni dal 2014 al 2017, la possibilità di applicare la cedolare secca al 10% per le locazioni di immobili ad uso abitativo ed a canone concordato, è stata prorogata anche per l'anno 2018.

CEDOLARE SECCA

La cedolare secca è un regime conveniente per chi affitta.

E' un'imposta che va a sostituire quelle dovute sui redditi da locazione (Irpef e addizionali, imposta di registro, imposta di bollo).

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Il decreto legge sulla casa (d.l. 47/2014) ha introdotto la possibilità di optare per il regime della cedolare anche ai contratti di locazione di unità abitative:

- ❖ stipulati con cooperative o enti senza scopo di lucro;
- ❖ purché sublocate a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone di locazione o assegnazione.

E' possibile optare per la cedolare secca anche nel caso di contratti di locazione breve, di durata inferiore ai 30 giorni, per i quali non c'è l'obbligo di registrazione.

Sono escluse dalla possibilità di opzione: le società di persone (incluse le società semplici), le società di capitali, gli enti commerciali, gli enti non commerciali.

Il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo. Su di esso non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni, ma deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Nel caso in cui il locatore opti per la cedolare secca:

- il locatore applica sul totale dei canoni di locazione un'imposta sostitutiva;
- i redditi da locazione non sono più rilevanti ai fini Irpef (ma vanno comunque indicati in dichiarazione ai fini del riconoscimento di benefici collegati al possesso di requisiti reddituali; come per esempio la determinazione dell'Isee).

Gli immobili che possono usufruire della cedolare secca sono quelli appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (escluso A10) locate ad uso abitativo e le relative pertinenze:

- locate congiuntamente all'abitazione,
- locate con contratto separato se nel contratto di locazione della pertinenza si fa riferimento a quello dell'immobile abitativo e sia evidenziato il vincolo pertinenziale.

L'opzione della cedolare secca riguarda l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei se l'opzione è già stata esercitata nelle annualità successive alla prima, per periodo di durata residua del contratto. In ogni caso il locatore ha diritto di revoca dell'opzione da effettuarsi entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, versando l'imposta di registro.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

ALIQUOTA E BASE IMPONIBILE DELLA CEDOLARE SECCA

L'aliquota della cedolare secca è:

- 21%, nel caso di contratto libero;
- 10%, nel caso di contratto concordato. L'aliquota del 10% è stata fissata dal decreto Piano casa, ed in vigore dal 1° gennaio 2014 fino al 31.12.2019. In precedenza l'aliquota era del 15%. La proroga al 2019 contenuta nel comma 16 dell'unico articolo della Legge di Bilancio 2018.

La base imponibile su cui applicare l'aliquota è data dal maggiore tra i seguenti importi:

- ✓ canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza della cedolare secca;
- ✓ rendita catastale rivalutata del 5%.

L'ammontare dovuto deve essere versato in acconto e saldo, secondo i termini previsti per l'Irpef.

L'acconto è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione) ed è dovuto se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 €. L'acconto va versato:

- ❖ 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 30 giugno;
 - la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 30 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati i seguenti codici:

- 1840: Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata
- 1841: Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione
- 1842: Cedolare secca locazioni - Saldo

La cedolare secca è "compensabile" secondo le regole ordinarie. E' possibile rimediare al mancato versamento dell'acconto o del saldo tramite l'istituto del ravvedimento operoso.

OPZIONE CEDOLARE SECCA, RISOLUZIONI E PROROGHE

In genere la durata dell'opzione coincide con la durata del contratto o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. E' comunque possibile:

- revocare l'opzione alla fine di ciascuna annualità contrattuale;
- effettuare l'opzione in ciascuna annualità successiva alla prima, per i contratti per i quali non era stata originariamente applicata.

La scelta della cedolare va effettuata al momento della registrazione del contratto, con il modello RLI, approvato con il provvedimento del 15.06.2017.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione, si deve corrispondere (anche se non dovuta perché si è optato per la cedolare secca) l'imposta di registro, gli interessi e la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, la sanzione viene ridotta della metà: dal 60% al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 Euro. Per i contratti che non hanno l'obbligo di registrazione (quelli di durata ≤ 30 giorni), l'opzione va effettuata nel mod. Redditi dell'anno in cui sono dichiarati i relativi redditi da locazione.

Per tutta la durata dell'opzione è sospesa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

Le comunicazioni relative alle cessioni, risoluzioni e proroghe (anche tacite) del contratto di locazione devono essere presentate entro 30 giorni all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto.

Con le modifiche apportate dal D.l. 193/2016, la mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione soggetto a cedolare secca non comporta più la revoca dell'opzione effettuata in sede di registrazione del contratto. A tal fine però è necessario che il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per tale regime, ossia abbia:

- effettuato i relativi versamenti

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

- dichiarato i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.

In tal caso, tuttavia, si applica la sanzione di 100 Euro, ridotta a 50 Euro se la comunicazione avviene con ritardo non superiore a 30 giorni. Con la Risoluzione 115/E del 1° settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha ammesso la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso. Ai fini del calcolo dell'importo dovuto, occorrerà prendere a riferimento la sanzione base di 100 o 50 Euro, a seconda del momento in cui si effettua la regolarizzazione.

La stessa sanzione di 100 Euro, ridotta a 50 in caso di ritardo non superiore a 30 giorni, si applica anche in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto di locazione con applicazione della cedolare secca.

RACCOMANDATA ALL'INQUILINO

Entro il termine di registrazione del contratto, o entro 30 giorni dalla decorrenza dell'opzione, il locatore deve inviare con raccomandata la comunicazione all'inquilino, con cui lo informa della rinuncia all'aggiornamento del canone.

Tale adempimento è a pena di decadenza dell'opzione della cedolare.

La raccomandata non è necessaria se nel contratto è espressamente stabilita una clausola che prevede il divieto di aggiornamento del canone e per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni.

Con la Risoluzione 115/E del 1° settembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che allo stesso modo, in caso di proroga di un contratto che contiene già la rinuncia all'aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione mediante raccomandata.

Bitonto, 17/01/2018

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it