

CEDOLARE SECCA: L' OPZIONE VA CONFERMATA TUTTI GLI ANNI **Necessaria la presentazione annuale del mod. 69 all' Agenzia delle Entrate**

Per i contratti di locazione abitativa in essere al 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del DLgs. 23/2011), relativamente ai quali si è optato per l' applicazione del regime della "cedolare secca" , il 2012 rappresenta l'anno in cui va confermato l'esercizio dell'opzione all'Agenzia delle Entrate. La tassazione separata dei canoni di locazione degli immobili abitativi posseduti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio imprenditoriale o professionale, può essere applicata indistintamente sia ai contratti formati successivamente al 7 aprile 2011 che a quelli già in essere a quella data. L' Agenzia delle Entrate, con la circolare 26 del 1' giugno 2011, ha definito le formalità operative necessarie all' esercizio dell' opzione. Per i rapporti nascenti a partire dal 7 aprile 2011 occorre menzionare l'opzione all' interno del contratto rinunciando a qualsiasi adeguamento del canone. La registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate viene effettuata senza pagamento dell' imposta di Registro esercitando l'opzione nel modello 69 o utilizzando il modello Siria telematico. L'imposta sostitutiva si versa nei modi e termini previsti per le imposte dirette, salvo il versamento degli acconti 2012 , che doveva essere versato nel 2011. Circa i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011, il locatore potrà optare per il regime della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Tale modalità operativa è stata successivamente confermata dalla citata circ. 26/2011, ove (§ 8.1.1) si afferma che "l'eventuale applicazione del nuovo regime di tassazione può avvenire direttamente in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011" e tale opzione "può avere effetti anche per l'annualità contrattuale successiva, vale a dire per l'annualità decorrente dall'anno 2011". Pertanto, l'opzione esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011, potrà riguardare, a scelta del contribuente (locatore): l'annualità contrattuale scaduta nel 2011; l'annualità contrattuale che prende avvio dal 2011 e scade nel 2012; entrambe le annualità contrattuali.

I problemi nascono per le annualità successive. Infatti, il medesimo paragrafo prosegue precisando che, per le annualità contrattuali che decorrono dal 2012, il contribuente (locatore) interessato ad avvalersi del regime della cedolare secca dovrà esercitare la relativa opzione entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta di registro, presentando il modello 69, direttamente all'Agenzia delle Entrate. Per chiarire meglio tale ulteriore adempimento, ripercorriamo l'esempio formulato dalla

stessa circ. 26. In presenza di un contratto di durata quadriennale 1° aprile 2010 – 31 marzo 2014 l'applicazione della cedolare secca in sede dichiarazione dei redditi 2012 per i redditi 2011 può riguardare entrambe le annualità (e quindi sia il periodo 1° gennaio 2011 – 31 marzo 2011 che quello successivo, dal 1° aprile 2011 al 31 marzo 2012) che una sola delle due. L'opzione per la cedolare secca effettuata in relazione ai canoni relativi al periodo 1° aprile 2011 - 31 dicembre 2011 implica necessariamente l'assoggettamento alla cedolare secca anche dei canoni relativi al periodo 1° gennaio 2012 – 31 marzo 2012 (i tre mesi restanti della stessa annualità contrattuale), "in quanto l'opzione espressa in sede di dichiarazione dei redditi riguarda l'intera annualità contrattuale, compresa quindi la parte dell'annualità ricadente nel successivo periodo d'imposta". Il problema è che qui ci si ferma, nel senso che, per l'annualità decorrente dal 1° aprile 2012, l'opzione deve, invece, essere espressa con il modello 69, entro il termine di pagamento dell'imposta di registro che sarebbe dovuta per tale annualità, ovvero entro il 30 aprile 2012, e, solo a questo punto, l'opzione vale per la durata residua del contratto. In pratica occorre monitorare nell'anno 2012, e quindi già a partire dai contratti la cui annualità è scaduta il 31 dicembre 2011, la scadenza annuale e, nei 30 giorni successivi, comunicare all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione mediante il modello 69. Se non altro, si ritiene che, in assenza di precise prese di posizione ministeriali, non sia necessario il rinvio della raccomandata all'inquilino.

Un caso, poi, del tutto particolare riguarda il locatore che, non essendo tenuto a versare l'acconto per il 2012, non abbia ancora provveduto ad inviare la raccomandata al conduttore. In linea di principio, tale locatore deve attivarsi prima di presentare la dichiarazione dei redditi recante l'opzione per la cedolare secca. Tuttavia, se il termine per il versamento dell'imposta di registro relativa all'annualità successiva scade prima della presentazione della dichiarazione dei redditi, dovrà anticipare l'invio della raccomandata, effettuandolo entro tale termine. Con l'annualità successiva 1° febbraio 2012 – 31 gennaio 2013, la raccomandata dovrà quindi essere inviata entro il 3 marzo 2012, (termine entro cui, in assenza dell'opzione, occorrerebbe versare la relativa imposta di registro), ancorché la dichiarazione dei redditi recante l'opzione per l'annualità in corso nel 2011 venga presentata successivamente.

Claudio Contini Segretario Generale

Presidente Commissione Fiscale Nazionale Uppi