

# Lo sai che...



*Direttore Scientifico e Direttore Responsabile:  
Lelio Cacciapaglia*

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

*Autorizzazione del Tribunale di Verona n.1981 del 9/05/13*

**“LOCAZIONI ABITATIVE - IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA”**

Lo sai che il regime Iva delle locazioni di immobili dipende dalle scelte opzionali del locatore?

Regime facoltativo di tassazione dei redditi da locazione abitativa di immobili e loro pertinenze (art.3 D.Lgs. n.23/11). Tassazione con imposta proporzionale (c.d. “cedolare secca”) sostitutiva di: Irpef e addizionali, imposta di registro, bollo (circ. Agenzia n.26/E/11, n.19/E/12, n.20/E/12, n.47/E/12).

**CHI E COSA INTERESSA**

<b>Soggetti interessati</b>	Locatore persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative e pertinenze.	
	<b>Esclusioni</b>	<b>Locatore:</b> soc. persone e capitali, enti commerciali, non commerciali, imprenditori/lavoratori autonomi, anche se locato a scopo abitativo di propri dipendenti. <b>Conduttore:</b> imprenditore/lavoratore autonomo, anche se utilizza immobile per abitazione di dipendenti o collaboratori
<b>Immobili interessati</b>	Solo immobili <b>abitativi</b> (categorie A1-A11, escluso A10 o in via di accatastamento per tali tipologie) <b>locati da persone fisiche per finalità abitative.</b>	
	<b>Esclusioni</b>	Uffici o negozi, abitazioni condominiali, sublocati o situati all'estero; immobili abitativi locati per uso ufficio o promiscuo.

**ADEMPIMENTI**

Il regime è facoltativo ed è applicabile previa **opzione** del singolo locatore. In caso di comproprietà può optare anche solo uno dei proprietari. L'efficacia è subordinata ad una **comunicazione preventiva al conduttore, con raccomandata solamente postale.**

**OPZIONE (D.M. 7 APRILE 2011)**

L'opzione da parte del locatore (o dei locatori) è esercitabile in sede di:

- **registrazione** del contratto, tramite mod. 69 o SIRIA (modello telematico. Requisiti: locatori/conduttori ≤3, abitazione e max 3 pertinenze, ecc.). Preventiva raccomandata.
- **proroga**, anche tacita, del contratto: entro il termine versamento imp. registro (30 gg.), tramite mod. 69. Preventiva raccomandata;
- **annualità successiva a registrazione o proroga:** entro termine versamento imposta di registro dovuta annualmente (entro 30 gg. dalla scadenza di ciascuna annualità), tramite mod. 69. Preventiva raccomandata.



Contratti non soggetti a registrazione (es. durata ≤30 gg.): opzione esercitata in sede di Unico relativo al periodo in cui il reddito è prodotto (o in sede di registrazione volontaria, se questa avviene in data antecedente alla presentazione della dichiarazione).

**Durata**

L'opzione vincola per la durata del contratto (o proroga, o per le successive annualità). **Revoca** possibile nelle annualità successive (da effettuarsi entro il termine pagamento imposta di registro). Dopo la revoca: possibile nuova opzione per annualità successive.

**COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE**

Comunicazione preventiva (prima della registrazione o prima del termine di versamento imp. registro per annualità successive) al conduttore. Il locatore comunica l'opzione e la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo (anche ISTAT). Se più conduttori, opzione comunicata a ciascuno di essi. Non si può applicare la disciplina della remissione *in bonis*.

**CALCOLO E VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA**

<b>imponibile</b>	Importo maggiore tra: canone locazione al lordo abbattimento forfetario IRPEF (5%) e rendita catastale rivalutata del 5%
<b>imposta</b>	21% (contratti a canone libero); 19% (contratti a canone concordato)
<b>versamento</b>	Entro il termine stabilito per il versamento IRPEF; acconto nella misura del 95%. La misura non sembra interessata all'incremento generalizzato dell'acconto 2013.
<b>tributi sostituiti</b>	IRPEF e addizionali, imposta registro e bollo dovute sul contratto di locazione.