

Cedolare secca: alcuni dei dubbi risolti dalla Circolare 20/E

22 giugno 2012

La Circolare 20/E dello scorso 4 giugno chiarisce alcuni dubbi dei contribuenti in merito alla Cedolare secca. Riportiamo alcune delle indicazioni fornite.

1. Cosa succede in caso di trasferimento dell'immobile locato in regime di cedolare secca.

La cedolare secca è imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, sulla risoluzione e sulle proroghe dello stesso.

In caso di trasferimento dell'immobile locato *mortis causa* o per atto tra vivi l'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia per quanto riguarda l'imposta sul reddito, ma continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo. Generalmente, il trasferimento della proprietà di un immobile locato ad uso abitativo comporta la successione o il subentro nella titolarità del contratto di locazione senza soluzione dello stesso. **Non sussiste** pertanto **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. Il contribuente subentrante può applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi nei casi in cui è consentito:

- 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.

2. L'esercizio dell'opzione per il comproprietario non citato nel contratto di locazione.

In linea generale, 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 citato nel contratto stesso. Egli è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile. In caso di opzione per la cedolare secca il comproprietario non indicato nel contratto di locazione ha la possibilità di optare, in sostituzione dell'IRPEF, per l'imposta agevolata. Se l'altro comproprietario ha già esercitato l'opzione, il comproprietario non risultante nel contratto di locazione che intende optare per la cedolare secca dovrà esercitare tale opzione presentando all'Ufficio territorialmente competente il modello 69 e allegando la documentazione attestante il titolo di comproprietario. Resta fermo che anche il locatore non indicato 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

3. Gli acconti per il 2012 secondo il metodo c.d. "storico".

Con il Provvedimento del 7 aprile 2011 l'Agenzia delle Entrate ha dettato le regole applicabili per il versamento in acconto della cedolare secca a partire dal periodo di imposta 2012; ha stabilito – tra l'altro – che l'acconto è pari al 95 per cento dell'imposta dovuta a titolo di cedolare secca per l'anno precedente.

Per effetto del differimento di 3 punti percentuali previsto dall'art.1 c. 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 novembre 2011, la misura dell'acconto per il periodo di imposta 2012 è ridotta dal 95 per cento al **92 per cento** dell'imposta dovuta a titolo di cedolare secca per l'anno precedente, così come pubblicato nel Comunicato stampa dell'Agenzia delle entrate del 25 novembre 2011.

Se nell'anno 2011 un contribuente ha assoggettato all'IRPEF il reddito dell'immobile locato e intende esercitare dal 2012 l'opzione per la cedolare secca per le residue annualità di durata del contratto, egli non è tenuto al versamento dell'acconto della cedolare secca per l'anno 2012.

4. La validità della comunicazione inviata al conduttore.

Nel caso di contratti di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011, già registrati, per i quali l'opzione per l'applicazione della cedolare secca viene esercitata in sede di dichiarazione 2012 e per i quali è già stata inviata comunicazione al conduttore non è necessario inviare una nuova comunicazione. Secondo quanto stabilito dall'art. 3, c. 11, del D. Lgs. 23/2011, la preventiva comunicazione al conduttore con cui il locatore rinuncia ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo costituisce una condizione a cui è subordinata l'efficacia dell'opzione. Il Provvedimento del 7 aprile 2011 stabilisce che l'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima, con facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata. **È sufficiente, pertanto, la comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011;** tale comunicazione esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore.