

DECRETO SVILUPPO È CEDOLARE SUGLI AFFITTI È SCADENZE UNICO

DECRETO SVILUPPO

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.L. 13.5.2011 n° 70 . nominato **Decreto sviluppo**.
recante **Prime misure urgenti per l'economia**. Questi le principali disposizioni di interesse fiscale,
contenute nell'art. 7 che titola **Semplificazione fiscale**.

Accessi per controlli amministrativi.

Ad eccezione di casi straordinari o di motivata urgenza, oppure in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, gli accessi da parte di qualsiasi autorità competente in materia di controlli amministrativi (tra cui: Guardia di Finanza, Agenzia delle Entrate, INPS) deve essere unificato, può essere operato di massima con cadenza semestrale e non può durare più di quindici giorni effettivi lavorativi.

Abolizione dell'obbligo di alcune comunicazioni e informazioni.

I lavoratori dipendenti ed i pensionati non sono obbligati a comunicare annualmente al proprio sostituto d'imposta i dati relativi alle detrazioni per familiari a carico, salvo il caso di variazioni rispetto al precedente anno.

I contribuenti che intendono usufruire delle detrazioni IRPEF 36% per le ristrutturazioni edilizie non devono più presentare preventivamente la comunicazione all'Agenzia delle Entrate (Centro Operativo di Pescara).

I contribuenti non sono tenuti a fornire informazioni che siano già in possesso dell'Amministrazione Finanziaria e degli enti previdenziali, ovvero che questi possono reperire direttamente presso altre Amministrazioni.

Dichiarazioni e versamenti.

Le dichiarazioni contenenti richieste di rimborso possono essere revocate e mutate in richieste di compensazione entro 120 giorni dalla presentazione.

I versamenti e gli adempimenti, anche telematici, che hanno scadenza il sabato o in un giorno festivo sono sempre rinviati al primo giorno lavorativo successivo.

Per le somme dovute in base al controllo delle dichiarazioni e alla liquidazione dei redditi a tassazione separata, la procedura di rateizzazione viene semplificata.

In caso di somme dovute in base ad accertamento, qualora venga proposta domanda di sospensione giudiziale, l'esecuzione resta inibita sino alla pronuncia del giudice ovvero fino al centovesimo giorno dalla domanda.

Altre semplificazioni.

La scheda carburante può non essere compilata e registrata nel caso in cui l'acquisto di carburante sia effettuato tramite carta di credito, di debito o prepagata emessa da operatore finanziario nazionale.

L'obbligo di comunicare periodicamente in via telematica le operazioni fatturate di importo superiore ad " 3.000 (al netto dell'IVA), istituito dal D.L. 78/2010 e la cui prima scadenza è fissata al 31.10.2011 (con limite di " 25.000), viene escluso relativamente alle fatture emesse nei confronti di clienti privati che abbiano effettuato il pagamento mediante carte di credito, di debito o prepagate emesse da operatori finanziari nazionali.

La soglia di ricavi per le imprese che vogliono accedere al regime di contabilità semplificata viene innalzato rispettivamente ad " 400.000 per le imprese di servizi, ed a " 700.000 negli altri casi. Si rammenta che il lavoratore autonomo, a differenza delle imprese, può sempre adottare la contabilità semplificata indipendentemente dall'ammontare dei compensi realizzati nell'anno ovvero dal volume d'affari IVA.

Rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni.

La norma che prevede la possibilità di rideterminare il valore ai fini fiscali di terreni edificabili e non e di partecipazioni, rilevante per l'eventuale plusvalenza in caso di successiva cessione, viene riproposta con queste scadenze: la data di riferimento della valutazione è il 1° Luglio 2011, la redazione ed il giuramento della perizia di stima devono essere eseguite entro il 30 Giugno 2012 e così anche il versamento dell'imposta sostitutiva ovvero della prima rata.

Viene altresì previsto che nel caso di aggiornamento di precedenti rivalutazioni in base alla medesima norma (L. 448/201 e successive riaperture), è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva da ultimo dovuta per la nuova rivalutazione le imposte sostitutive già versate.

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

A decorrere dal periodo d'imposta 2011, l'art. 3 del D.Lgs. 14.3.2011 n° 23 introduce la cedolare secca+ sugli affitti che consiste in un regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi.

Con la Circolare 1.6.2011 n° 26 l'Agenzia delle Entrate ha fornito numerosi chiarimenti in ordine all'applicazione del nuovo regime, in base alle svariate casistiche che si possono prospettare.

Profili soggettivi.

Il regime interessa unicamente i privati persone fisiche che concedono in locazione a terzi immobili ad uso abitativo posseduti in Italia a titolo di proprietà o diritto reale di godimento (tipicamente, l'usufrutto).

Solo tali soggetti soddisfano tutti i requisiti, in quanto, nello stesso tempo:

- sono soggetti passivi IRPEF;
- sono persone fisiche;
- effettuano la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni;
- conseguono, dalla locazione effettuata, un reddito fondiario.

Nel caso di proprietà in comunione *pro indiviso* (ovvero di contitolarità del diritto reale di godimento), l'opzione può essere esercitata, distintamente, da ognuno che tra essi risulti una persona fisica, in relazione alla propria quota parte di canone di locazione.

Ambito oggettivo.

Il regime può essere applicato unicamente nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo.

Le pertinenze dell'abitazione locata, quali tipicamente box, posto auto, cantina ecc., beneficiano del regime se locate congiuntamente all'abitazione; non rileva il numero delle pertinenze.

Tipologia contrattuale.

Il regime può rendersi applicabile con riferimento a qualsivoglia contratto di locazione di immobili abitativi, e quindi:

- contratti *liberi+*, di durata minima quadriennale, stipulati ai sensi dell'art. 2 co.1 della L. 9.12.98 n° 431 (cosiddetti *% + 4+*);
- contratti *concordati+*, stipulati secondo le disposizioni di cui all'art. 2 co. 3 e 8 della stessa L. 431/98, aventi ad oggetto abitazioni site nei comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61 e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE;
- contratti che non risultano disciplinati dalla L. 431/98, bensì dalle disposizioni civilistiche di cui agli artt. 1571 ss. Codice Civile.

Scelta del regime: opzione.

L'opzione può essere esercitata solo dal locatore; nel caso di contitolarità del contratto di locazione, ciascun locatore comproprietario effettua autonomamente la propria scelta.

L'opzione può essere esercitata distintamente per ciascun immobile locato.

Quanto ai termini ed alle modalità per l'esercizio dell'opzione, si possono avere diversi casi:

- in sede di prima registrazione del contratto di locazione (mediante il modello semplificato di registrazione e opzione denominato SIRIA, oppure con il nuovo modello 69);
- in sede di proroga del contratto, entro il trentesimo giorno successivo;
- per i contratti in corso, in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è stato conseguito il reddito locativo (quindi nel modello UNICO 2012 per il 2011);
- in sede di registrazione in caso di uso o di registrazione volontaria del contratto, se l'opzione viene esercitata in relazione ai contratti di durata non superiore ai trenta giorni complessivi nell'anno, per cui non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso.

Una volta esercitata, l'opzione vincola il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per tutto il residuo periodo di durata del contratto o della proroga; l'opzione può tuttavia essere revocata in ciascuna delle annualità successive a quella in cui è stata esercitata, ferma restando la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nelle annualità ancora successive.

A norma dell'art. 3 co. 11 del D.Lgs. 23/2011, nel periodo in cui ha effetto l'opzione l'importo del canone di locazione non può essere aggiornato a nessun titolo, neanche in ragione della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT. Il locatore ha l'obbligo di comunicare preventivamente al conduttore con lettera raccomandata la propria intenzione di optare per il regime della cedolare secca, rinunciando ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo; per i contratti in corso per i quali si intende optare, la comunicazione dovrà essere inviata entro il 6 Luglio 2011 (scadenza per il pagamento dell'acconto 2011).

Regime di tassazione e versamento dell'imposta sostitutiva.

La cedolare secca è un regime di imposizione alternativo rispetto all'ordinario assoggettamento all'IRPEF del reddito fondiario.

Il regime prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali regionale e comunale; l'imposta sostitutiva elimina anche l'obbligo di corrispondere l'imposta di registro (2%) e di bollo relative al contratto.

La base imponibile è costituita dal 100% del canone di locazione (a differenza della tassazione ordinaria IRPEF che colpisce l'85% del canone), sul quale si applicano differenti aliquote:

- 21%, se il contratto di locazione non è concordato
- 19%, per i soli contratti concordati.

Il termine per il versamento della cedolare secca coincide con quello stabilito per il versamento dell'IRPEF.

È previsto l'obbligo di versare, a titolo di acconto:

- l'85% dell'imposta sostitutiva dovuta, per il 2011;
- il 95% dell'imposta sostitutiva versata nell'anno precedente, a partire dal 2012.

La cedolare secca (sia essa dovuta in acconto o a saldo) è versata tramite il modello F24, anche in compensazione con eventuali crediti tributari o contributivi.

Sanzioni.

La norma contiene alcune disposizioni volte ad inasprire il regime sanzionatorio per l'omessa registrazione dei contratti e l'omessa dichiarazione del reddito derivante dalla locazione.

Qualora la registrazione sia omessa, risulta applicabile la sanzione amministrativa compresa tra un minimo del 120% ed un massimo del 240% dell'imposta di registro dovuta.

Qualora il canone derivante dalla locazione non sia dichiarato, in tutto o in parte, ai fini del reddito le sanzioni amministrative sono raddoppiate, e risultano quindi comprese, rispettivamente:

- tra un minimo del 240% ed un massimo del 480% delle imposte dovute, se il locatore ha ommesso di presentare la dichiarazione dei redditi;
- tra un minimo del 200% ed un massimo del 400% delle maggiori imposte dovute, se il locatore ha presentato la dichiarazione dei redditi, ma vi ha indicato un reddito imponibile inferiore a quello accertato.

SCADENZE MODELLO UNICO

Anche per questo anno le scadenze dei versamenti degli importi derivanti dall'UNICO sono stati prorogati, e non solo per i contribuenti interessati dagli studi di settore.

Il DPCM 12.5.2011 dispone quanto segue in relazione alle persone fisiche (sia privati che titolari di partita IVA, anche in regime dei minimi; soci di società e associazioni professionali) e relativamente a saldo, acconto, cedolare secca, imposte sostitutive:

- proroga dal 16 Giugno al 6 Luglio senza maggiorazione;
- dopo il 7 Luglio e sino al 5 Agosto con maggiorazione 0,4%.

Restano invariate la facoltà di versare il saldo annuale IVA 2010 entro i termini suddetti, nonché di rateizzare quanto dovuto in rate sino al mese di Novembre 2011 (scadenti al 16 del mese per i titolari di partita IVA ed al 30 per i privati).

L'acconto I.C.I. resta in scadenza al 16 di Giugno.

Per quanto concerne i CAF ed i professionisti abilitati per la trasmissione telematica del modello 730/2010, il termine per la presentazione del modello a questi è prorogato al 20 Giugno (era fissato al 31 Maggio), mentre i medesimi devono trasmettere le dichiarazioni entro il 12 Luglio (era 30 Giugno).

I versamenti e gli adempimenti scadenti tra il 1° ed il 20 Agosto sono differiti al 22 Agosto.

Redatto in data 8 Giugno 2011

Dott. Walter Moro