

DURATA E REVOCA DELL'OPZIONE

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga), o per il residuo periodo di durata del contratto nei casi in cui l'opzione sia stata esercitata nelle annualità successive alla prima. Il locatore può revocare l'opzione in ogni annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione stessa.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Legislativo n. 23 del 2011
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011

INFORMAZIONI

- Call center 848 800 444
- www.agenziaentrate.gov.it

AGENZIA DELLE ENTRATE - MARCHE

- **Direzione Regionale delle Marche**
Via Palestro, n. 15 — 60122 Ancona
Tel. 071.2274311
E.mail — dr.marche@agenziaentrate.it
- **Direzione Provinciale di Ancona**
Via Palestro, n. 15—60122 Ancona
Tel. 071.2274411
E.mail — dp.ancona@agenziaentrate.it
- **Direzione Provinciale di Ascoli Piceno**
Via Marini, 15 — 63100 Ascoli Piceno
Tel. 0736.332011
E.mail: -
dp.ascolipiceno@agenziaentrate.it
- **Direzione Provinciale di Fermo**
Via Salvo D'Acquisto, n. 81—63023 Fermo
Tel. 0734.215711
E.mail — dp.fermo@agenziaentrate.it
- **Direzione Provinciale di Macerata**
Via Roma, 157 — 62100 Macerata
Tel. 0733.369211
E.mail — dp.macerata@agenziaentrate.it
- **Direzione Provinciale di Pesaro-Urbino**
Via Mameli, n. 9 — 61100 Pesaro
Tel. 0721.37351
E.mail —
dp.pesarourbino@agenziaentrate.it



Direzione Regionale delle Marche



La cedolare secca sugli affitti

A cura della Direzione Regionale delle Marche
Ufficio del Direttore

COS'E' LA CEDOLARE SECCA

Dal 2011 è possibile scegliere un nuovo regime di tassazione agevolata per il reddito derivante dalla locazione degli immobili a scopo abitativo, in alternativa a quello ordinario vigente. Il nuovo regime, denominato "**cedolare secca**", è stato introdotto dall'art. 3 del decreto legislativo n. 23/2011, ed è facoltativo. Esso può applicarsi anche alle pertinenze locate insieme all'abitazione. Il regime della "cedolare secca" consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa nella misura del **21%**, per i **contratti a canone libero**, e nella misura del **19%**, per i **contratti a canone concordato**. Con l'esercizio dell'opzione della "cedolare secca" non si versano più:

- **Irpef**
- **Addizionali regionale e comunale**
- **Imposte di registro e di bollo** (comprese quelle eventuali su risoluzioni e proroghe)

Rimane, invece, l'obbligo di versare l'imposta di registro in caso di **cessione** del contratto di locazione.

SOGGETTI BENEFICIARI

Il nuovo regime si applica alle sole **PERSONE FISICHE** titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile (es. usufrutto). Sono esclusi invece dalla possibilità di esercitare l'opzione gli esercenti attività d'impresa, arte o professione, qualora l'immobile locato, da assoggettare all'agevolazione, sia compreso tra i beni dell'azienda e/o arte o professione. Sono altresì escluse, pertanto, le locazioni di immobili di proprietà delle società di persone, di capitali e degli altri soggetti IRES.

GLI IMMOBILI AGEVOLABILI

Gli immobili interessati alla normativa sono quelli **ad uso abitativo** accatastati nelle categorie da A1 a A11, esclusa l'A10 (uffici o studi privati), e le relative **pertinenze** (locate congiuntamente).

LE REGOLE DEL NUOVO REGIME

Per avvalersi del regime della "cedolare secca" occorre esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il **modello semplificato SIRIA** (da trasmettere telematicamente) o il **Modello 69** (cartaceo, da presentare in ufficio), entrambi prelevabili dal sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

I contitolari di un immobile possono optare per il nuovo regime, ciascuno per la propria quota di possesso, anche disgiuntamente dagli altri proprietari. Il modello **SIRIA** deve essere presentato, esclusivamente per via telematica, direttamente dal contribuente interessato o tramite soggetti abilitati (CAF, professionisti, associazioni di categoria).

Il **modello semplificato SIRIA** è utilizzabile se:

- il numero dei locatori non è superiore a 3;
- tutti i locatori optano per la cedolare;
- il numero dei conduttori non è superiore a 3;
- è locata una sola unità abitativa con non più di 3 pertinenze;
- gli immobili sono censiti con attribuzione della rendita catastale;
- il contratto regola solo la locazione e non contiene altre pattuizioni.

Il software di compilazione SIRIA è reperibile gratuitamente dal sito internet www.agenziaentrate.gov.it - sezione software.

In carenza dei predetti requisiti e in alternativa, l'opzione può essere esercitata compilando il Modello 69 (cartaceo) che va presentato, unitamente alla copia del contratto di locazione, agli Uffici Territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

PERCHE' UTILIZZARE SIRIA

Utilizzare il modello SIRIA conviene perché:

- la compilazione è rapida e semplice;
- la trasmissione del modello avviene on-line, senza la necessità di recarsi in ufficio per altri adempimenti;
- non occorre allegare il contratto di locazione stipulato o altri documenti;
- nessun pagamento è richiesto al momento della registrazione

II VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

La cedolare secca si versa con modello F24 e con gli stessi criteri previsti per l'Irpef (acconto e saldo).

L'acconto si versa se l'importo supera € 51,65. Per il 2011 l'acconto è pari all'85% dell'imposta dovuta, dal 2012 si applicherà il 95%.

Gli acconti si pagano:

A) in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011 se l'imposta è inferiore a € 257,52;

B) in due rate (se superiore a € 257,52€), di cui:
la prima rata, pari al 40%, entro il 6 luglio 2011 (o dal 7 luglio al 5 agosto 2011 con lo 0,40% in più);

la seconda rata, pari al 60%, entro il 30 novembre 2011.

I codici tributo da utilizzare nel modello F24 per i versamenti sono: **1840**, per la prima rata di acconto; **1841**, per la seconda o unica rata dell'acconto; **1842**, per il saldo.

Per il **saldo** si applicano le stesse regole previste per il versamento del saldo dell'Irpef.