



Circolare informativa per la clientela
n. 19/2011 del 9 giugno 2011

CEDOLARE SECCA sugli AFFITTI

In questa Circolare

- 1. Locazione di immobili abitativi e cedolare secca**
- 2. Contribuenti e immobili interessati**
- 3. Opzione per l'applicazione della cedolare secca**
- 4. Aliquote e modalità di versamento**
- 5. Disciplina transitoria per il 2011**
- 6. Mancata registrazione del contratto di locazione e sanzioni**

1. LOCAZIONE di IMMOBILI ABITATIVI e CEDOLARE SECCA

Ai sensi dell'art. 3, D.Lgs. 23/2011, a decorrere dal **2011**, in **alternativa** (non è un obbligo) rispetto al regime ordinario di tassazione Irpef dei redditi di fabbricati (tassazione a scaglioni), il **proprietario** o il titolare di un **diritto reale di godimento di unità immobiliari locate ad uso abitativo** (al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni) può optare per l'applicazione della cd. **cedolare secca (21% o 19%) sostitutiva** di Irpef e relative addizionali regionale e comunale, di imposte di registro e di bollo sui relativi contratti.

In particolare, il **canone di locazione** relativo ai **contratti** aventi ad oggetto **immobili ad uso abitativo** e relative **pertinenze locate congiuntamente all'abitazione** può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'**imposta** (applicata nella forma della cedolare secca) che **sostituisce**:

- l'**Irpef** e delle relative **addizionali** (regionale e comunale) relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di **registro** sul **contratto** di locazione dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per cui si applica l'opzione;
- l'imposta di **bollo** sul **contratto** di locazione;
- l'imposta di **registro** sulle **risoluzioni** e sulle **proroghe** del contratto di locazione;
- l'imposta di **bollo**, se dovuta, sulle **risoluzioni** e sulle **proroghe** del contratto di locazione.

Resta comunque l'**obbligo** di versare l'imposta di **registro** per la **cessione** del contratto di locazione.

I primi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate sulla disciplina della cedolare secca sono contenuti nella **C.M. 1.6.2011, n. 26/E**.

2. CONTRIBUENTI e IMMOBILI INTERESSATI

SOGGETTI INTERESSATI: possono optare per il regime della cedolare secca le **persone fisiche** titolari del diritto di **proprietà** o di un **diritto reale di godimento** (ad es. usufrutto) su unità **immobiliari abitative locate**.

Non rientrano nella disciplina della cedolare secca le **locazioni** immobiliari (ad uso abitativo) effettuate nell'esercizio di **impresa, arte o professione** o da **società o enti commerciali e non non commerciali** (C.M. 26/E/2011).

Ciò, come precisato nella C.M. 1.6.2011, n. 26/E, **a prescindere** dal successivo utilizzo dell'immobile per **finalità abitative** di collaboratori e dipendenti, e i contratti di locazione di **immobili** accatastati come **abitativi** ma **locati per uso ufficio o promiscuo**.

In presenza dei presupposti, non osta all'esercizio dell'opzione per la cedolare secca da parte del locatore l'intervento di un'**agenzia** che operi come **mero intermediario** tra locatore e conduttore.

Il **reddito** derivante dalla **locazione non** può essere, comunque, **inferiore** al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, co. 1, D.P.R. 917/1986, relativo alla determinazione del reddito dei fabbricati.

CONTITOLARITÀ: in caso di contitolarità dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, l'opzione deve essere esercitata **distintamente** da **ogni locatore**, compilando il **Modello «Siria»** o il **Modello 69**.

L'opzione esplica effetti **solo** in capo ai **locatori** che l'hanno **esercitata**.

I locatori contitolari che **non** esercitano l'**opzione** devono versare l'imposta di **registro** calcolata sulla **parte** del **canone** di locazione loro attribuibile in base alle **quote** di **possesso**. Inoltre, va comunque versata l'imposta di **bollo** sul contratto di locazione.

L'imposta di **registro** va pagata per l'intero **importo stabilito** nei casi in cui la norma fissa l'**ammontare minimo** dell'imposta dovuta. Deve essere comunque **assolta** l'imposta di **bollo** sul contratto di locazione.

IMMOBILI per i QUALI È POSSIBILE ESERCITARE L'OPZIONE: l'opzione per l'applicazione della cedolare secca può essere esercitata, in relazione a **ciascuna unità immobiliare**, solo per:

- le **unità abitative** accatastate nelle categorie **da A1 a A11, esclusa** la categoria **A10** (uffici o studi privati);
- le relative **pertinenze**, ma solo se locate **congiuntamente** all'abitazione.

La nuova tassazione sostitutiva **non** si applica agli **immobili strumentali** o relativi all'attività di **impresa** o di **arte e professione**.

Come precisato nella C.M. 1.6.2011, n. 26/E, **non** è possibile applicare la **cedolare secca** sui redditi derivanti dalla locazione di **immobili abitativi di proprietà condominiale**, data la particolarità delle regole di gestione degli stessi e considerato che i relativi contratti sono stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio.

Inoltre sono esclusi dal regime i **contratti di sublocazione** di immobili e i contratti di locazione aventi ad oggetto **immobili situati all'estero**.

Diversamente, non impedisce l'applicazione della cedolare secca l'intervento di un'agenzia che operi come **intermediario** tra locatore e conduttore.

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia per oggetto un **immobile abitativo** e uno **strumentale**, il locatore potrà accedere al **regime della cedolare secca solo** limitatamente alla **quota di canone** relativa all'**immobile abitativo**.

CONTRATTI MISTI: nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto **unità immobiliari abitative** per le quali viene esercitata l'**opzione** per la cedolare secca e **altri immobili** per i quali **non** è esercitata l'**opzione**, l'imposta di **registro** si deve calcolare:

- sui **solli canoni** riferiti agli immobili per i quali **non** è stata esercitata l'**opzione**;
- se il canone è stato pattuito **unitariamente**, sulla **parte di canone** imputabile a ogni immobile in proporzione alla **rendita**.

Deve essere comunque **assolta** l'imposta di **bollo** sul contratto di locazione.

COMUNICAZIONE all'AFFITTUARIO – RINUNCIA all'AGGIORNAMENTO del CANONE di LOCAZIONE:

il **locatore** (proprietario o titolare del diritto reale di godimento), che decida di avvalersi del nuovo regime della cedolare secca, deve, a pena di inefficacia dell'opzione, darne **comunicazione** preventiva al **conduttore** (affittuario o locatario) tramite **raccomandata**.

La C.M. 1.6.2011, n. 26/E ha precisato che è **esclusa** la validità della **raccomandata** consegnata **a mano**, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a **ciascuno** di essi.

La comunicazione deve contenere la **rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la **durata** dell'**opzione**, l'**aggiornamento** del **canone** di locazione, anche se è previsto nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'**Istat** dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Per gli **immobili** posseduti **in comproprietà**, l'**opzione** esercitata da **un solo locatore** determina la **rinuncia** agli aggiornamenti del **canone** a qualsiasi titolo, anche da parte dei **comproprietari** che **non** hanno **optato** per la cedolare secca. Infatti, poiché è pattuito un **canone unitario**, non è possibile differenziarne l'ammontare in base alle quote di possesso di ogni comproprietario (C.M. 1.6.2011, n. 26/E).

REGISTRAZIONE del CONTRATTO di LOCAZIONE: fermi restando gli **obblighi di presentazione** della **dichiarazione dei redditi**, la **registrazione** del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, compreso l'obbligo di comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza previsto dall'art. 12, D.L. 21.3.1978, n. 59, conv. con modif. dalla L. 18.5.1978, n. 191.

Nei casi di **omessa** richiesta di **registrazione** del contratto di locazione, si applica l'art. 69, D.P.R. 131/1986.

CEDOLARE SECCA e DETRAZIONI del 36% e del 55%: l'**applicazione** della **cedolare secca non influenza** la fruizione delle detrazioni del **36%** per le ristrutturazioni e le manutenzioni edilizie e del **55%** per gli interventi volti al **risparmio energetico**, risultando applicabili, secondo la loro specifica disciplina, **indipendentemente** dalle **modalità di tassazione** del reddito fondiario mediante Irpef e relative addizionali o mediante **tassazione sostitutiva** (C.M. 1.6.2011, n. 26/E).

3. OPZIONE per l'APPLICAZIONE della CEDOLARE SECCA

MODALITÀ di ESERCIZIO dell'OPZIONE: con il Provvedimento Agenzia delle Entrate 7.4.2011, sono state stabilite le **modalità di esercizio** dell'**opzione** per la cedolare secca, nonché di **versamento in acconto** e a **saldo** della cedolare secca dovuta, e ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa.

In particolare, l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca può essere esercitata dal **locatore**, persona fisica, **proprietario** o **titolare** di un **diritto reale di godimento** (ad es. usufrutto) di unità immobiliari abitative locate, relativamente a **ciascun immobile ad uso abitativo** locato per finalità abitative e relative **pertinenze locate congiuntamente** all'abitazione.

I locatori che intendono avvalersi del regime della cedolare secca devono esercitare l'opzione in sede di **registrazione del contratto**, compilando:

- il **Modello semplificato «Siria»**, ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo, oppure
- il **Modello 69**.

In caso di **proroga**, anche tacita, del **contratto di locazione**, l'opzione per il regime della cedolare secca è esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il **Modello 69**.

L'**opzione** per la cedolare secca deve essere esercitata quando si **registra il contratto di locazione** vale a dire, per i contratti di locazione di immobili esistenti nel territorio dello Stato, **entro 30 giorni** dalla **stipula** del contratto stesso. La stessa tempistica si applica anche in caso di **proroga** e nel caso in cui si voglia optare alla scadenza di una delle annualità del contratto in corso.

Come precisato nella C.M. 1.6.2011, n. 26/E, l'opzione può essere esercitata anche per i contratti di locazione di **durata inferiore a 30 giorni** nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di **registrazione** in termine **fisso**.

Il **locatore** può esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che **non** agiscono nell'esercizio di **imprese, arti o professioni**. Sono, quindi, compresi anche i contratti conclusi con **enti pubblici o privati non commerciali**, purché risulti dal contratto di locazione la **destinazione** degli **immobili** ad uso **abitativo** in conformità alle **proprie finalità**. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma.

In caso di **proroga**, anche **tacita**, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca va esercitata entro la **scadenza di versamento dell'imposta di registro**, vale a dire entro **30 giorni** dal momento della **proroga** (art. 17, D.P.R. 131/1986), presentando il modello 69.

Qualora **non** sia stata esercitata l'opzione in sede di **registrazione** del contratto ovvero di **proroga**, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le **annualità successive**, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il **versamento dell'imposta di registro** dovuta **annualmente** sull'ammontare del canone relativo a **ciascun anno**, vale a dire entro **30 giorni** dalla **scadenza** di ogni annualità (art. 17, D.P.R. 131/1986).

Tale modalità deve essere osservata anche nel caso in cui il contribuente abbia corrisposto l'imposta dovuta per la registrazione del contratto in un'unica soluzione al momento della registrazione.

CONTRATTI per i QUALI NON SUSSISTE L'OBBLIGO di REGISTRAZIONE: per i contratti per i quali **non** sussiste l'obbligo di **registrazione in termine fisso**, il locatore può applicare la **cedolare secca** in sede di **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di **registrazione in caso d'uso** o di **registrazione volontaria** del contratto.

MANCATO ESERCIZIO dell'OPZIONE nella PRIMA ANNUALITÀ di DURATA del CONTRATTO: il **mancato esercizio** dell'opzione nella **prima annualità** del contratto **non preclude** la possibilità di **opzione** per le **annualità successive** nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il Modello 69.

DURATA dell'OPZIONE: 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.

REVOCA dell'OPZIONE: il **locatore** ha la **facoltà di revocare** l'**opzione** in **ciascuna annualità** contrattuale **successiva** a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con Provvedimento Agenzia delle Entrate 7.4.2011.

La revoca è effettuata **entro** il **termine** previsto per il **pagamento** dell'imposta di **registro** relativa all'annualità di riferimento e comporta il **versamento** dell'imposta di registro dovuta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle **annualità successive**.

MODELLI per l'ESERCIZIO dell'OPZIONE: chi intende avvalersi del regime della cedolare secca può esercitare l'opzione in sede di **registrazione del contratto** compilando il **Modello semplificato «Siria»** (approvato con il Provvedimento 7.4.2011) oppure il **Modello 69** (approvato con il Provvedimento Agenzia delle Entrate 7.4.2011).

Modello semplificato «Siria»: questo modello semplificato di denuncia per la **registrazione telematica del contratto di locazione** di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'**esercizio dell'opzione** per la cedolare secca può essere utilizzato **esclusivamente** se il contratto di locazione presenta le seguenti **caratteristiche**:

- il **numero di locatori** (proprietari e titolari di diritti reali di godimento) **non è superiore a 3**;

- **tutti i locatori** esercitano l'**opzione** per la cedolare secca;
- il **numero di conduttori** (affittuari) **non è superiore a 3**;
- si tratta di una **sola unità abitativa** ed un **numero di pertinenze non superiore a 3**;
- **tutti gli immobili** devono essere **censiti** con attribuzione di **rendita**;
- il contratto contiene **solo la disciplina del rapporto di locazione** e, pertanto, **non comprende ulteriori pattuizioni**.

Il Modello semplificato «Siria» va presentato **esclusivamente** in via **telematica** all'Agenzia delle Entrate, direttamente da parte del **locatore** se abilitato ai servizi telematici ovvero tramite un intermediario abilitato (professionista, associazione di categoria, Caf, ecc.), utilizzando il software di compilazione messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate stessa.

Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la **registrazione del contratto** di locazione, cioè **entro 30 giorni** dalla data della **stipula** del contratto.

Se la data di **decorrenza** è **anteriore** alla data della **stipula**, il Modello «Siria» deve essere trasmesso **entro 30 giorni** dalla data di **decorrenza**.

Per la **registrazione tardiva** del contratto di locazione è necessario recarsi presso un Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate.

Modello 69: il Modello 69 deve essere utilizzato, invece, quando **non** ricorrono i **requisiti** per utilizzare quello **semplificato**.

Il Modello 69 va compilato per gli adempimenti dei contratti di locazione successivi a quello della stipula, quali **proroghe, risoluzioni anticipate**, ecc.

Il Modello 69 può **sostituire** il modello **Comunicazione Dati Catastali** (CDC) per gli adempimenti ad esso connessi previsti nel Provvedimento Agenzia delle Entrate 25.6.2010.

Il Modello 69 è presentato in modalità **cartacea**, in **duplice copia**, agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Se, in sede di registrazione, il **locatore non** effettua l'**opzione** nella **prima annualità** del contratto può comunque esercitarla per le **annualità successive** utilizzando il **Modello 69** entro il termine per il **versamento** dell'imposta di **registro**.

L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di **proroga**, anche tacita, del contratto di locazione.

4. ALIQUOTE e MODALITÀ di VERSAMENTO

ALIQUOTE della CEDOLARE SECCA: la cedolare secca si applica, sull'**intero canone pattuito**, nelle seguenti misure:

- **21%** sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali **non** sussiste l'**obbligo di registrazione**;
- **19%** sul canone di locazione annuo indicato nel **contratto** cd. «**concordato**», vale a dire stipulato secondo le disposizioni di cui agli artt. 2, co. 3, e 8, L. 9.12.1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei **Comuni** con **carenze di disponibilità abitative** di cui all'art. 1, co. 1, lett. a) e b), D.L. 30.12.1988, n. 551, conv. con modif. dalla L. 21.2.1989, n. 61 (si tratta dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei Comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri Comuni capoluogo di Provincia), o nei **Comuni ad alta densità abitativa** individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe).

Come precisato nella C.M. 1.6.2011, n. 26/E, l'imposta deve, pertanto, essere calcolata assumendo una **base imponibile più elevata** rispetto a quella prevista ai fini della determinazione del **reddito fondiario** da assoggettare ad Irpef (e relative addizionali), in quanto sul canone stabilito contrattualmente **non** possono essere operati **abbattimenti**.

In particolare, il canone **non** può essere **decurtato** né dell'abbattimento forfetario del **15%** previsto ordinariamente per gli immobili concessi in **locazione**, né di quello del **25%** previsto per i fabbricati situati nei Comuni di **Venezia** centro e nelle isole della **Giudecca**, di **Murano** e di **Burano**, né dell'ulteriore abbattimento del **30%** previsto dell'art. 8, L. 9.12.1998, n. 431.

Pertanto, come precisa l'Agenzia delle Entrate, è necessario **confrontare** preliminarmente i **canoni di locazione** maturati nel periodo di vigenza dell'**opzione** per la cedolare secca con l'importo della **rendita** relativa allo stesso arco temporale. Il reddito da assoggettare alla cedolare secca, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, è pari all'**importo più elevato**. In particolare, i termini da confrontare sono costituiti:

- dall'ammontare dei **canoni di locazione** maturati nel periodo di vigenza dell'**opzione** per la cedolare secca, considerati **senza** applicare alcun **abbattimento**.

- dall'ammontare della **rendita catastale** riferita al medesimo periodo determinata secondo le regole ordinarie, vale a dire con la **rivalutazione del 5%**;

La cedolare secca deve essere applicata **soltanto** sui **canoni** (o sulla rendita, se superiore) relativi alle annualità contrattuali per le quali sia stata esercitata la relativa opzione.

VERSAMENTO della CEDOLARE SECCA: i soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti a versare la cedolare secca calcolata sul **canone di locazione stabilito dalle parti**.

La cedolare secca deve essere versata entro il termine stabilito per il **versamento dell'Irpef** (saldo e acconti).

Non si fa luogo al **rimborso** delle imposte di **bollo** e di **registro** eventualmente **già pagate**.

Per il **2011**, l'acconto deve essere versato nella misura dell'**85%** e, a partire dal **2012**, nella misura del **95%**; inoltre:

- per l'anno 2011** il versamento dell'acconto (pari all'85%) va effettuato con le stesse modalità di versamento dell'acconto Irpef e, pertanto:
 - se l'importo dovuto è **inferiore a euro 257,52**, si versa in un'**unica soluzione**, entro il **30.11.2011**;
 - se l'importo dovuto è **pari o superiore a euro 257,52**, si versa in **due rate**, di cui la **prima**, del 40%, entro il **6.7.2011** (scadenza così prorogata dal D.P.C.M. 12.5.2011; in precedenza era il 16.6.2011) oppure, con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse, entro il **5.8.2011** (era il 18 luglio 2011), e la **seconda**, del restante 60%, entro il 30.11.2011.

L'**acconto non** è dovuto se il contratto è **stipulato** nel mese in cui cade il termine del **versamento**. In particolare:

- l'acconto da versare entro il 16.6.2011 – scadenza prorogata al **6.7.2011** dal D.P.C.M. 12.5.2011 – è dovuto per i contratti stipulati **entro il 31.5.2011** mentre **non** è dovuto per i contratti stipulati a partire **dall'1.6.2011**;
- l'acconto da versare entro il **30.11.2011** è dovuto se il contratto è stipulato **entro il 31.10.2011**.

L'acconto **non** deve essere versato per i contratti **stipulati** a partire **dall'1.11.2011**;

- dal 2012** l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il **metodo storico**, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Per la **liquidazione**, l'**accertamento**, la **riscossione**, i **rimborsi**, le **sanzioni**, gli **interessi** ed il **contenzioso** relativi alla cedolare secca si applicano le disposizioni previste per le **imposte sui redditi**.

Non è dovuto **acconto** e l'**imposta** è versata **a saldo** se l'importo su cui calcolare l'acconto **non supera euro 51,65**.

La **prima rata** dell'acconto della cedolare secca può essere versata **ratealmente** e sugli importi rateizzati sono dovuti gli **interessi**, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef.

CODICI TRIBUTO: per il versamento, tramite il **Modello F24**, delle somme dovute a titolo di cedolare secca, con la R.M. 25.5.2011, n. 59/E sono stati istituiti i seguenti **codici tributo**:

- 1840** – **acconto prima rata**;
- 1841** – **acconto seconda rata o acconto in unica soluzione**;
- 1842** – **saldo**;

COMPILAZIONE del MODELLO F24: in sede di compilazione del **Modello F24**, i codici tributo prima indicati devono essere riportati nella **Sezione «Erario»** in corrispondenza delle somme indicate nella **colonna «Importi a debito versati»** indicando, quale «Anno di riferimento», l'anno d'imposta cui si riferisce il versamento, espresso nella forma AAAA.

Come precisato nella la R.M. 59/E/2011, il codice tributo **1842** è utilizzabile anche in corrispondenza degli **«Importi a credito compensati»**.

Per i codici tributo **1840** e **1842** in caso di **versamento rateale**, nel campo «Rateazione/regione/prov./mese rif.» è riportato il **numero** della **rata** nel formato NNRR, dove «NN» rappresenta il numero della rata in pagamento e «RR» indica il numero complessivo delle rate. In caso di pagamento in un'**unica soluzione** nel campo va indicato 0101.

CANONI di LOCAZIONE NON PERCEPITI – CREDITO d'IMPOSTA: come chiarito nella C.M. 1.6.2011, n. 26/E, per i **canoni di locazione non percepiti** ed **assoggettati** alla **cedolare secca**, il **credito d'imposta**, da utilizzare nella dichiarazione dei redditi secondo le stesse modalità previste per i canoni non percepiti assoggettati ad Irpef, deve essere **commisurato** alla **cedolare secca versata**.

5. DISCIPLINA TRANSITORIA per il 2011

DISCIPLINA per il 2011: il regime della cedolare secca può essere applicato, per il periodo d'imposta 2011, ai **contratti in corso** nell'anno **2011**, anche con scadenza **anteriore** al **7.4.2011**, data di entrata in vigore del D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 (decreto sul **Federalismo fiscale municipale**), ovvero oggetto di **risoluzione volontaria** prima di tale data.

Si distinguono i seguenti casi:

- **contratti scaduti o già registrati al 7.4.2011:** per i contratti in corso nel 2011, scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7.4.2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7.4.2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di **dichiarazione dei redditi** da presentare nel **2012** (Mod. 730/2012 o Mod. Unico 2012 PF) per i **redditi 2011**. **Non si rimborsano** le imposte di **registro** e di **bollo** versate e il locatore è tenuto, per il periodo d'imposta **2011**, al versamento dell'**acconto** della cedolare secca, ove dovuto. L'applicazione della cedolare secca, in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012, ha effetto **anche** per l'**annualità** contrattuale **decorrente dal 2011**;
- **contratti registrati dal 7.4.2011:** per i contratti registrati a partire dal 7.4.2011 l'opzione si esprime in sede di **registrazione del contratto**. Per i contratti **prorogati** per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime con il **Modello 69**.

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade **tra il 7.4.2011 e il 6.6.2011** la **registrazione**, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine, vale a dire **entro il 6.6.2011**.

La C.M. 26/E2011 precisa che anche i soggetti che **non** esercitano l'**opzione** per il regime della cedolare secca, possono effettuare entro il **6.6.2011** i versamenti dell'**imposta di registro** relativi alle **annualità successive** alla stipula del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, purché i relativi termini di pagamento scadano tra il **7.4.2011** e il **6.6.2011**.

Entro la scadenza del 6.6.2011 può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la **proroga** scade nel medesimo periodo.

In caso di **risoluzione del contratto** di locazione **in corso al 7.4.2011** ovvero di **risoluzione** per la quale, a tale data, **non è scaduto** il termine per il **pagamento** dell'imposta di **registro** dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca si può esprimere anche entro il **termine** ultimo di **versamento** dell'imposta di **registro** relativa alla risoluzione, mediante il **Modello 69** e ha effetto per l'**applicazione** della **cedolare secca** per il periodo d'imposta **2011**.

L'opzione espressa in sede di **risoluzione** del contratto permette di non applicare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

6. MANCATA REGISTRAZIONE del CONTRATTO di LOCAZIONE e SANZIONI

MANCATA REGISTRAZIONE del CONTRATTO di LOCAZIONE: ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, **non sono registrati** entro il **termine stabilito** dalla **legge**, si applica la seguente disciplina:

- la **durata** della locazione è stabilita in **4 anni** a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- al **rinnovo** si applica la disciplina di cui all'art. 2, co. 1, L. 431/1998;
- a decorrere dalla registrazione, il **canone annuo** di locazione è fissato in misura pari al **triplo** della **rendita catastale**, oltre l'**adeguamento**, dal **secondo anno**, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai. Se il contratto prevede un **canone inferiore**, si applica comunque il **canone stabilito dalle parti**.

REGISTRAZIONE del CONTRATTO di LOCAZIONE INFEDELE o FITTIZIO: le disposizioni previste in caso di mancata registrazione del contratto sopra indicate si applicano **anche** ai casi in cui:

- nel **contratto** di locazione registrato sia stato indicato un **importo inferiore** a quello **effettivo**;
- sia stato **registrato** un contratto di **comodato fittizio**.

Questa disciplina **non** si applica qualora la **registrazione** sia effettuata **entro 60 giorni** dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011 (7.4.2011).

SANZIONI: se nella **dichiarazione** dei **redditi** il **canone** derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo **non è indicato** o è indicato in **misura inferiore** a quella effettiva, si applicano in misura **raddoppiata**, rispettivamente, le sanzioni previste dall'art. 1, co. 1 e 2, D.Lgs. 471/1997, vale a dire le sanzioni, rispettivamente, **dal 240% al 480%** e **dal 200% al 400%**.

In deroga a quanto previsto dal D.Lgs. 19.6.1997, n. 218, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'**accertamento con adesione** del contribuente ovvero di **rinuncia** del contribuente all'**impugnazione** dell'**accertamento**, si applicano, senza riduzione, le sanzioni previste dall'art. 1, co. 1 e 2, e dall'art. 13, co. 1, D.Lgs. 471/1997.