

Cedolare secca e Modello 730

09 giugno 2012

Il decreto sul federalismo municipale (D.Lgs. n. 23/2011) ha introdotto dal periodo d'imposta 2011 un nuovo sistema di tassazione in presenza di alcuni contratti di locazione: si tratta del sistema di tassazione chiamato "**cedolare secca**" ovvero "imposta piatta".

In sostanza i proprietari o i titolari di diritti reali di godimento su immobili locati ad uso abitativo hanno la facoltà di optare per questo nuovo regime. Si ricorda che il regime della cedolare secca prevede l'assoggettamento dei canoni di locazione ad una imposta con aliquota del 19% e 21% (a seconda del tipo di contratto), sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Successivamente alla pubblicazione del decreto legislativo citato è stato emesso da parte dell'Agenzia delle Entrate il provvedimento Direttoriale 7 aprile 2011, che ha definito le modalità di esercizio dell'opzione e alla Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, con riferimento al primo anno di applicazione, è stato specificato che nel caso dei contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché dei contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione, e dei contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, può essere applicata la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi per l'annualità contrattuale che termina nel 2011 e/o per l'annualità che decorre dall'anno 2011 e termina nell'anno 2012 (punto 6 del Provvedimento), se sia stato versato nell'anno 2011 l'acconto della cedolare secca per il medesimo anno, se dovuto.

La presente modalità di esercizio dell'opzione è stata ribadita in occasione della Circolare n. 15 del 25 maggio 2012 dalla stessa Agenzia delle Entrate. **L'omesso versamento dell'acconto non inibisce l'opzione per la tassazione secondo la cedolare secca.** Infatti, nell'ipotesi di omesso versamento dell'acconto della cedolare secca alle date previste, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, ricorrendo tutte le condizioni previste, se il contribuente effettua il pagamento delle imposte dovute avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997.

Viceversa, se il contribuente ha tenuto conto del reddito derivante dalla locazione ai fini del versamento dell'acconto Irpef, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, sempreché ne ricorrano tutte le condizioni previste, se il contribuente presenta istanza per la correzione del codice tributo sulla base di quanto precisato dalla Circolare n. 5/E del 21 gennaio 2002.