Circolari 24 Fisco
02 Ottobre 2017
Il Sole 24 ORE

Cedolare secca e ravvedimento operoso

La cedolare secca

Il ravvedimento

GRUPPO 24 ORE

PERSONE FISICHE

La cedolare secca

A CHI SI RIVOLGE

IMPRESE
Non sono interessate

PROFESSIONISTI
Non sono interessati

PERSONE FISICHE
Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

A partire dal 2011 nel panorama tributario nazionale è stata introdotta la tassazione sostitutiva dei canoni di locazione percepiti dal locatore, persona fisica, che prende il nome di "cedolare secca".

COMMENTO

Nel 2011, attraverso il decreto legislativo n. 23 , il Legislatore fiscale ha previsto una modalità alternativa di tassazione dei "proventi" derivanti dalla locazione di immobili, qualora locatore e locatario siano persone fisiche che li posseggono e li prendono in locazione non in regime d'impresa. Più precisamente il primo comma dell'articolo 3 , del decreto appena richiamato, stabilisce che "in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime".

E', quindi, una modalità di tassazione alternativa rispetto alla tassazione che avviene attraverso l'Irpef, che utilizza una imposta sostitutiva che si modula, allo stato attuale delle disposizioni, in due diverse aliquote:

-Quella del 21%, applicabile in modo generale in tutti i casi diversi da quelli a cui si applica l'aliquota ridotta, e

-Quella del 10%, percentuale così ridotta per il quadriennio che va dal 2014 al 2017, dal decreto legge n. 47 del 2014 , e applicabile ai "contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2 , comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1 , comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica".

Con riferimento alla aliquota ridotta al 10%, è bene ribadire che essa è così ridotta solo per il quadriennio, di cui già si è detto, 2014-2017. Vari chiarimenti sono stati forniti in merito alla tassazione sostitutiva in parola, tra cui quelli contenuti nella circolare n. 12/E del 2016 dell'Agenzia delle entrate. Attraverso tale ultimo documento di prassi è stato chiarito che la norma prevede tale aliquota ridotta per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui all'art. 2 , comma 3, della L. n. 431 del 1998 e all'art. 8 della medesima legge, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa. Tale aliquota è stata estesa, attraverso il comma 2-bis, dell'articolo 9 del D.L. 47 del 2014, anche "ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2 , comma 1, lett. c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225".

Bisogna, però, tenere conto che nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza e non sono mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, l'Agenzia ha chiarito che è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca, "all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti dall'art. 1 , comma 2 del decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, del 14 luglio 2004".

Come già si è detto l'opzione per l'imposta sostitutiva, ossia per la cedolare secca, è riservata al locatore, persona fisica, che risulta detenere l'immobile attraverso un diritto di proprietà ovvero attraverso altro diritto reale di godimento (ad esempio: usufrutto), non in regime d'impresa o nell'ambito dell'arte o della professione.

Pertanto, non possono accedere al regime di tassazione alternativo in commento i soggetti, persone fisiche, che procedono alla locazione dei fabbricati ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività d'impresa, dell'arte o della professione, nonché le società di persone e le società di capitali, così come gli enti commerciali e non commerciali.

In presenza di più soggetti titolari di diritti sul medesimo fabbricato, la cedolare secca può essere applicata in modo separato da ciascun locatore a nulla rilevando, quindi, che uno o più dei comproprietari decidano di mantenere la tassazione attraverso l'Irpef e le relative addizionali.

Per quanto riguarda gli immobili per cui può essere esercitata l'opzione per la tassazione "sostitutiva" in commento, la norma stabilisce si debba trattare di immobili ad uso abitativo. Si tratta, sostanzialmente, dei fabbricati accatastati nella categoria catastale "A", fatta esclusione della categoria "A10", che vengano locati per finalità abitative, e le relative pertinenze.

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria, sono escluse dal regime sostitutivo in parola le locazioni di fabbricati ad uso abitativo ma il cui locatario risulti essere un soggetto che esercita attività d'impresa, a nulla rilevando, in questo caso, l'utilizzo che lo stesso locatore

effettua dell'immobile locato.

A tale proposito la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con pronuncia n. 470/03/14 aveva riconosciuto, in capo al locatore, la possibilità di optare per la cedolare secca anche se il locatario risultava esse un'impresa che, però, utilizzava il fabbricato ad uso foresteria.

Con la circolaren. 12/E del 2016 , l'Agenzia delle entrate ha fornito, poi, una risposta chiara sull'applicazione della cedolare secca in presenza di conduttore che, ancorché agendo nell'esercizio di impresa o lavoro autonomo, utilizzi l'immobile per finalità abitative di collaboratori, dipendenti, fornitori e clienti. L'Agenzia, con il documento di prassi citato, premettendo che "l'imposta applicata nella forma della 'cedolare secca' sostituisce l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché le imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione", ha confermato la propria presa di posizione di cui alla precedente circolare n. 26 del 2011 , ribadendo che non è possibile estendere, in via interpretativa, la disposizione legislativa che ha individuato in maniera puntuale le ipotesi in cui è possibile estendere l'ambito applicativo della cedolare secca. Viene, così, esclusa, come già detto, che l'imposizione sostitutiva possa essere estesa ai contratti di locazione stipulati con conduttori che "operano nell'esercizio di attività di impresa e di lavoro autonomo.

PERSONE FISICHE

Il ravvedimento

A CHI SI RIVOLGE

IMPRESE
Non sono interessate

PROFESSIONISTI
Non sono interessati

PERSONE FISICHE
Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

L'Agenzia delle entrate è tornata di recente sulla cedolare secca, chiarendo che l'istituto del ravvedimento operoso è applicabile anche alle sanzioni previste per la ritardata od omessa comunicazione dell'opzione.

COMMENTO

Proprio in tema di cedolare secca, il primo settembre scorso, con risoluzione 115/E l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito a due precise questioni:

-applicabilità dell'istituto del ravvedimento operoso in ipotesi di omessa o tardiva presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione in regime di cedolare secca,

-modalità di rinuncia all'aumento del canone, che è una delle condizioni essenziali per l'esercizio dell'opzione in commento.

Per quanto riguarda l'esercizio dell'opzione, è bene evidenziare che essa deve essere esercitata in fase di registrazione del contratto di locazione e risulta avere effetti per tutta la durata del contratto, a meno che non vi sia la revoca della stessa. Ove vi sia la proroga del contratto, sia per iscritto che tacita, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro che deve essere versata annualmente. Il termine per effettuare il versamento dell'imposta è stabilita nei trenta giorni dalla scadenza dell'annualità.

In caso, però, di omessa o tardiva presentazione della comunicazione necessaria per la proroga dell'opzione per la cedolare secca, è stabilito che non vi è la revoca dell'opzione stessa, già esercitata al momento della registrazione del contratto o alla scadenza delle singole annualità successive, se il contribuente tiene, comunque, un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per tale regime, effettuando i relativi versamenti, e dichiarando, nella dichiarazione dei redditi, i redditi da cedolare secca nello specifico quadro.

Ove la comunicazione della proroga della cedolare, entro i trenta giorni di cui si è detto, non fosse presentata, è prevista una sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Con la risoluzione in commento, l'Agenzia chiarisce che alla sanzione appena indicata può essere applicato l'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 472 del 1997. La finalità premiale del ravvedimento "implica la tendenziale onnicomprensività dell'istituto", che, sempre come osserva l'Agenzia, "trova applicazione per la quasi totalità delle violazioni tributarie", salvo che non vi siano esclusioni espresse.

Per determinare, però, con esattezza l'ammontare della sanzione ridotta dal ravvedimento, occorre tenere conto che se la comunicazione avviene entro trenta giorni dalla originaria scadenza, la sanzione base è ridotta al 50%. In tale caso, pertanto, anche la riduzione da ravvedimento partirà dalla sanzione ridotta al 50%. In caso contrario, ossia di comunicazione effettuata dopo i predetti 30 giorni, il ravvedimento operoso partirà dalla sanzione piena.

Per quanto riguarda la modalità di rinuncia all'aumento del canone di locazione, l'Agenzia chiarisce che, in caso di proroga del contratto di locazione, occorre verificare se all'interno del contratto stesso vi sia già la rinuncia al predetto aumento. In questo caso non occorre venga inviata la raccomandata al conduttore, mentre in assenza della clausola contrattuale è invece necessario l'invio della raccomandata anche al momento della proroga della locazione.

SI RICORDA CHE

- La cedolare secca è una tassazione alternativa e facoltativa rispetto a quella ordinaria che avviene con l'Irpef.
- La mancata comunicazione dell'opzione per la cedolare nei termini stabiliti dalla norma, vi è l'applicazione di una sanzione che è ravvedibile.

SCHEMI E TABELLE

Cedolare secca e ravvedimento operoso – i punti salienti

La disposizione	Nel 2011, attraverso il decreto legislativo n. 23 , il Legislatore fiscale ha previsto una modalità alternativa di tassazione dei "proventi" derivanti dalla locazione di immobili, qualora locatore e locatario siano persone fisiche che li posseggono e li prendono in locazione non in regime d'impresa. Più precisamente il primo comma dell'articolo 3 , del decreto appena richiamato, stabilisce che "in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime".

Le aliquote

E', quindi, una modalità di tassazione alternativa rispetto alla tassazione che avviene attraverso l'Irpef, che utilizza una imposta sostitutiva che si modula, allo stato attuale delle disposizioni, in due diverse aliquote:
- Quella del 21%, applicabile in modo generale in tutti i casi diversi da quelli a cui si applica l'aliquota ridotta, e
- Quella del 10%, percentuale così ridotta per il quadriennio che va dal 2014 al 2017, dal decreto legge n. 47 del 2014, e applicabile ai "contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2 , comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1 , comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica".

Gli esclusi

Come già si è detto l'opzione per l'imposta sostitutiva, ossia per la cedolare secca, è riservata al locatore, persona fisica, che risulta detenere l'immobile attraverso un diritto di proprietà ovvero attraverso altro diritto reale di godimento (ad esempio: usufrutto), non in regime d'impresa o nell'ambito dell'arte o della professione. Pertanto, non possono accedere al regime di tassazione alternativo in commento i soggetti, persone fisiche, che procedono alla locazione dei fabbricati ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività d'impresa, dell'arte o della professione, nonché le società di persone e le società di capitali, così come gli enti commerciali e non commerciali. Sono altresì escluse dal regime sostitutivo in parola le locazioni di fabbricati ad uso abitativo ma il cui locatario risulti essere un soggetto che esercita attività d'impresa, a nulla rilevando, in questo caso, l'utilizzo che lo stesso locatore effettua dell'immobile locato.

Il ravvedimento

Con la risoluzione 115/E/2017 , l'Agenzia chiarisce che alla sanzione appena indicata può essere applicato l'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 472 del 1997. La finalità premiale del ravvedimento "implica la tendenziale onnicomprensività dell'istituto", che, sempre come osserva l'Agenzia, "trova applicazione per la quasi totalità delle violazioni tributarie", salvo che non vi siano esclusioni espresse. Per determinare, però, con esattezza l'ammontare della sanzione ridotta dal ravvedimento, occorre tenere conto che se la comunicazione avviene entro trenta giorni dalla originaria scadenza, la sanzione base è ridotta al 50%. In tale caso, pertanto, anche la riduzione da ravvedimento partirà dalla sanzione ridotta al 50%. In caso contrario, ossia di comunicazione effettuata dopo i predetti 30 giorni, il ravvedimento operoso partirà dalla sanzione piena.