

12 maggio 2011

CIRCOLARE FISCALE:       \* CEDOLARE SECCA SU AFFITTI  
                                  \* AUMENTO SANZIONI RAVVEDIMENTO OPEROSO  
                                  \* ACQUISTI/VENDITE IN AMBITO COMUNITA' EUROPEA

**LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

Con la pubblicazione del D.Lgs. n. 23/2010 recante disposizioni in materia di Federalismo Municipale è stata introdotta dal 2011 la c.d. "cedolare secca" sulle locazioni immobiliari, che rappresenta per le **persone fisiche** un regime di tassazione **alternativo**, rispetto a quello ordinario IRPEF, dei redditi derivanti dalla **locazione di immobili ad uso abitativo**.

La relativa disciplina può essere così sintetizzata:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| SOGGETTI INTERESSATI              | <b>Persone fisiche in possesso di redditi immobiliari.</b>   |
| OPZIONE                           | L'applicazione della "cedolare secca" richiede una specifica opzione da parte del soggetto interessato.<br>È richiesta, altresì, una <b>comunicazione preventiva</b> all'inquilino, con <b>lettera raccomandata</b> , a pena di <b>inefficacia dell'opzione stessa</b> .   |
| TIPOLOGIA REDDITO                 | <b>Reddito fondiario di immobili ad uso abitativo locati "per finalità abitative" e relative pertinenze locatè congiuntamente.</b><br>La "cedolare secca" è applicabile anche ai contratti <b>non soggetti a registrazione obbligatoria</b> (contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno).  |
| BASE IMPONIBILE                   | <b>Canone di locazione (100%) stabilito dalle parti.</b><br>Il reddito derivante dalle locazioni di immobili ad uso abitativo <b>non può, comunque, essere inferiore alla rendita catastale.</b>   |
| MISURA DELLA CEDOLARE             | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>21%</b></li><li>▪ <b>19%</b>, per i contratti c.d. "concordati" ex artt. 2, comma 3 e 8, Legge n. 431/98.</li></ul>   |
| IMPOSTE "SOSTITUITE"              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ IRPEF e relative addizionali (regionale e comunale)</li><li>▪ imposta di registro</li><li>▪ imposta di bollo</li></ul> <p> <b>Permane l'obbligo di registrazione del contratto, mentre non è più necessaria la comunicazione alla Pubblica sicurezza con questa opzione</b></p> |
| AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE | È <b>sospesa</b> , per la durata dell'opzione, la possibilità di chiedere l' <b>aggiornamento del canone di locazione</b> , inclusa la variazione ISTAT.   |
| TERMINE DI VERSAMENTO             | <b>Entro il termine di versamento dell'IRPEF.</b>  |

### **DURATA DELL'OPZIONE**

L'opzione ha validità per l'intera durata del contratto (se è manifestata all'inizio della locazione) ovvero per la durata residua del contratto (se è manifestata in una annualità successiva alla prima).

### **PRESENZA DI PIÙ PROPRIETARI DELL'IMMOBILE**

In caso di più proprietari l'opzione va esercitata distintamente da ogni proprietario (locatore).

### **CONVENIENZA DELLA "CEDOLARE SECCA"**

La convenienza della "cedolare secca" è legata alla situazione reddituale complessiva del contribuente. Va considerato anche il minor reddito derivante dalla rinuncia all'adeguamento del canone di locazione.

### **MODALITÀ E TEMPISTICA DELL'OPZIONE PER LA "CEDOLARE SECCA"**

L'opzione per la "cedolare secca" può essere esercitata in sede di **registrazione**.

La "cedolare secca" può essere applicata già ai contratti in corso nel 2011 anche se scaduti o volontariamente risolti prima del 7.4.2011. In particolare per i contratti che alla data del 7.4.2011 risultano in corso e sono già stati registrati all'Agenzia delle Entrate, l'opzione sarà manifestata nella **dichiarazione dei redditi relativa al 2011**, ossia nel mod. UNICO / 730 2012.

### **VERSAMENTO DELL'ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" PER IL 2011**

Il Legislatore ha espressamente previsto che anche per la "cedolare secca" è necessario versare gli acconti d'imposta, così come previsto per l'IRPEF. L'acconto per il 2011 è pari all'85% e va versato alle scadenze previste ai fini IRPEF, ossia la prima rata entro il 16.6/18.7.2011 con la maggiorazione dello 0,40%, la seconda entro il 30.11.2011.

|  |
|--|
| <b>AUMENTO SANZIONI RAVVEDIMENTO OPEROSO</b> |
|--|

La L. 220/2010 ha aumentato la misura delle sanzioni ridotte che devono essere corrisposte dal contribuente per effettuare il ravvedimento operoso o aderire agli istituti deflativi del contenzioso.

### **RAVVEDIMENTO OPEROSO**

Per regolarizzare eventuali violazioni mediante il ravvedimento operoso, il contribuente deve corrispondere una sanzione ridotta ad:

- un **decimo** (prima un dodicesimo) del minimo, in caso di omesso o tardivo pagamento di tributi, se la violazione viene regolarizzata entro 30 giorni dalla data della sua commissione;
- un **ottavo** (prima un decimo) del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene:
  - entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione;

- ovvero entro un anno, quando non è prevista dichiarazione periodica;
- un **decimo** (prima un dodicesimo) del minimo di quella prevista per l'omissione della dichiarazione, se questa viene presentata con un ritardo non superiore a 90 giorni.

### **Decorrenza**

Le nuove misure delle sanzioni ridotte si applicano alle **violazioni commesse dall'1.2.2011**.

Per le violazioni commesse fino al 31.1.2011, pertanto, rimangono applicabili le precedenti sanzioni ridotte, anche se il ravvedimento viene posto in essere dopo tale data.

Ad esempio, il ravvedimento operoso relativo al tardivo/omesso versamento degli acconti di novembre 2010 rimane soggetto alle "vecchie" riduzioni delle sanzioni, quindi ad un decimo del minimo (3%) e non ad un ottavo del minimo (3,75%).

### **Aumento degli interessi legali**

Il ravvedimento operoso del tardivo/omesso versamento di tributi comporta anche la corresponsione degli interessi moratori, calcolati al tasso legale.

Al riguardo, si segnala che, a decorrere dall'1.1.2011, il tasso di interesse legale è stato aumentato all'1,5%, rispetto all'1% vigente fino al 31.12.2010.

## **Acquisto di beni, servizi e software in Paesi UE: obbligo di comunicazione INTRASTAT**

### **RIBADIAMO QUI DI SEGUITO QUANTO ABBIAMO GIA' COMUNICATO NEL NOVEMBRE 2010:**

Sempre più spesso avvengono acquisti, in particolare a mezzo internet, da fornitori residenti in Paese dell'Unione Europea, il prezzo e la comodità sono alla base di tale scelta; corre l'obbligo di segnalare un importante (ed oneroso) risvolto burocratico: ogni acquisto di questo genere, determina l'obbligo di inviare all'Agenzia delle Dogane il modello INTRASTAT, questo entro il mese successivo al trimestre (o mese) di acquisto, il cui costo spesso è superiore al risparmio conseguito. Consigliamo quindi di valutare con attenzione ogni operazione di questo tipo. **Quindi, ogni acquisto o vendita deve esserci immediatamente comunicato e fornito i documenti relativi alla transazione commerciale.**