

FISCO

Al via i pagamenti della cedolare secca

Con la ris. n. 59, l'Agenzia delle Entrate ha approvato i codici tributo per il versamento dell'imposta sostitutiva

/ Carlo CORRADIN

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 59 di ieri, 25 maggio 2011, ha approvato i **codici tributo** necessari per dar luogo al **versamento** della **cedolare secca** sugli affitti, completando il quadro applicativo del nuovo regime di imposizione sostitutiva sui redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi, introdotto e disciplinato dall'art. 3 del DLgs. n. 23/2011, nonché, sul piano della normativa di attuazione, dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 55394 del 7 aprile 2011.

Si ricorda che la cedolare secca interessa i locatori di abitazioni (e relative pertinenze, locate congiuntamente ad essa) che ad un tempo:

- risultino soggetti **passivi IRPEF**;
- siano **persone fisiche**;
- effettuino la locazione **al di fuori** dell'esercizio di imprese, arti o professioni;
- conseguano, dalla locazione effettuata, un **reddito fondiario** (art. 37, comma 4-bis del TUIR), e non redditi diversi;
- **optino** per il regime sostitutivo (si tratta di una facoltà).

Poiché la facoltà di avvalersi della cedolare secca compete soltanto alle persone fisiche e per queste ultime la proroga al **6 luglio 2011** dei termini di versamento della cedolare secca dovuta in acconto per il 2011, disposta dal DPCM 12 maggio 2011, vale comunque (a prescindere dall'applicabilità degli studi di settore), si può affermare che:

- il **primo acconto** della cedolare secca dovuta per l'anno in corso deve essere versato entro il termine del **6 luglio 2011** (ovvero, in alternativa, tra il 7 luglio 2011 e il 5 agosto 2011, con la maggiorazione dello **0,4%**);
- inoltre, in caso di **rateizzazione** della prima rata di acconto, la rata in scadenza il 31 luglio 2011 (che cade di domenica e slitta automaticamente al 2 agosto 2011) fruisce dell'ulteriore proroga al 20 agosto 2011 disposta dallo stesso DPCM 12 maggio 2011, ed è quindi automaticamente differita al **22 agosto 2011** (il 20 agosto cade di sabato).

In merito alla **liquidazione** dell'**acconto** dovuto per la cedolare secca, rilevano l'art. 3, comma 4 del DLgs. 23/2011 e l'art. 7, punto 7.1, del provvedimento attuativo, che, per il solo anno 2011, individuano l'ammontare dell'acconto nell'**85%** della cedolare secca dovuta per lo stesso anno (a regime, dal **2012**, l'acconto sarà pari al **95%** della cedolare secca dovuta per il periodo d'imposta di riferimento).

L'acconto della cedolare secca dovuta per l'anno 2011 è quindi pari all'**85%** del relativo ammontare. Sotto un primo profilo, tuttavia, l'**obbligo** di versare l'acconto **non scatta** – con la conseguenza che l'intera imposta sostitutiva riferita al 2011 sarà regolata a saldo, nel 2012 – nei seguenti casi (l'art.

7, punto 7.1 del provvedimento attuativo del 7 aprile 2011):

- se l'imposta sostitutiva riguarda **contratti** che decorrono **dall'1 novembre 2011**;
- se "l'importo su cui calcolare l'acconto **non supera euro 51,65**". La disposizione (art. 7, punto 7.1 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011) non è del tutto chiara, ma sembra doversi interpretare nel senso che l'**esimente** all'obbligo di versare l'acconto scatta quando l'imposta sostitutiva dovuta non supera l'importo di **60,76 euro** (51,65/0,85).

Al di fuori delle ipotesi che configurano l'esimente, l'acconto deve essere versato. Per stabilire se il versamento debba avvenire in due rate, ovvero in un'unica soluzione, occorre poi verificare, in primo luogo, se il contratto di locazione, alla data del **31 maggio 2011**, risultasse già in corso ovvero addirittura già scaduto o risolto volontariamente.

Per i contratti di locazione i cui effetti decorrono **successivamente** al 31 maggio 2011 (es. contratto con decorrenza 1 giugno 2011), infatti, l'acconto deve essere versato in un'**unica soluzione**, **entro il 30 novembre 2011**, ancorché l'importo della cedolare secca dovuta in acconto per il 2011 risulti pari o superiore a 257,52 euro.

Per quelli che abbiano avuto una seppure limitata esecuzione nel periodo compreso tra l'1 gennaio 2011 ed il 31 maggio 2011, invece, occorre ulteriormente **verificare** se l'**acconto** dovuto per il 2011 sia di ammontare pari o superiore a **257,52 euro**. Il che equivale a verificare se la **cedolare secca** dovuta per il 2011 sia superiore o meno a **302,96 euro**. Ovvero ancora, se si preferisce, se il canone di locazione pattuito in contratto e assoggettato al regime di imposizione sostitutiva sia superiore o meno, nel 2011, a 1442,67 euro in caso di contratto "4+4" o comunque non concordato, e a 1594,53 euro in caso di locazione concordata – es. "3+2". Nel primo caso, se cioè l'acconto dovuto per il 2011 risulta di importo pari o superiore a 257,52 euro, occorrerà dar luogo al versamento in **due rate**:

- la prima, di importo pari al **40%** dell'acconto (ovverosia al **34%** dell'imposta sostitutiva dovuta per il 2011), entro il 6 luglio 2011, ovvero tra il 7 luglio 2011 ed il 5 agosto 2011, con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, di importo pari al **60%** dell'acconto (ovverosia al **51%** dell'imposta sostitutiva dovuta per il 2011), entro il 30 novembre 2011.

Si ricorda che la prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere **ulteriormente rateizzata**, e sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi, secondo la discipli-

na vigente in materia di rateazione dell'IRPEF.

Le modalità operative di compilazione del modello F24 da utilizzare per il versamento sono ora definite dalla ris. Agenzia delle Entrate n. 59. In primo luogo, nella sezione "erario" del modello F24, nel campo codice tributo, occorre indicare:

- il codice "**1840**" per la **prima rata** della cedolare secca dovuta in acconto;
- il codice "**1841**" per la **seconda rata** della cedolare secca dovuta in acconto o per il versamento in un'**unica soluzione** della cedolare secca dovuta in acconto;
- il codice "**1842**" per la cedolare secca dovuta a **saldo**.

È inoltre previsto che, in caso di versamento rateale della prima rata dovuta in acconto o del saldo della cedolare secca (codici tributo 1840 o 1842), il campo "rateazione/regione/prov./mese rif." deve essere compilato nel formato "**NNRR**", dove "NN" indica il numero della rata che si versa e "RR" il numero complessivo delle rate (in caso di pagamento in un'unica soluzione della prima rata o saldo, occorre indicarvi "0101"). Nel campo "anno di riferimento"

occorre indicare il periodo d'imposta cui si riferisce il versamento (es. 2011 per la prima rata dell'acconto di prossima scadenza).

Così, a titolo esemplificativo, se un contratto di locazione "**4+4**" stipulato in data **1 maggio 2011** prevede un canone pari a **500 euro mensili**, il locatore che intenda avvalersi della cedolare secca dovrà versare a titolo di acconto per il 2011:

- **285,60 euro** (= $500 \times 8 \times 0,21 \times 0,85 \times 0,4$) entro il 6 luglio 2011 (ovvero 286,74 euro tra il 7 luglio 2011 ed il 5 agosto 2011), indicando quale codice tributo "1840";
- **428,40 euro** (= $500 \times 8 \times 0,21 \times 0,85 \times 0,6$) entro il 30 novembre 2011, indicando quale codice tributo "1841".

Laddove invece un contratto di locazione "**3+2**" stipulato in data 1 luglio 2011 preveda un canone mensile di **350 euro**, l'acconto della cedolare secca dovuta per il 2011 è pari a 339,15 euro ($350 \times 6 \times 0,19 \times 0,85$) e dovrà essere versato in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011 (codice tributo "1841").