



FISCO

## Niente cedolare secca per società semplici ed enti non commerciali

L'Agenzia precisa che il regime non si applica a tali soggetti, i cui redditi fondiari sono però tassati con gli stessi criteri previsti per le persone fisiche

/ Stefano SPINA

Con la pubblicazione del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 n. 55394, entra nel vivo il regime della "cedolare secca".

Innanzitutto, il provvedimento afferma che "l'opzione può essere esercitata dal locatore, persona fisica...". Questo significa che, secondo l'Agenzia delle Entrate, il regime opzionale **non** si applica alle **società semplici ed enti non commerciali** i cui redditi fondiari sono tuttavia tassati con i medesimi criteri previsti per le persone fisiche. Fino ad ora si erano ricompresi invece, tra i soggetti destinatari del provvedimento, anche coloro che, pur non essendo persone fisiche, venivano tassati sulla base delle disposizioni degli artt. 25 e seguenti del TUIR (si veda "Cedolare secca a convenienza variabile" del 19 marzo 2011). Infatti, l'art. 3, comma 1 del DLgs. n. 23/2011 afferma che può optare per il regime della cedolare secca "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", senza limitare il provvedimento alle persone fisiche.

Inoltre, l'opzione riguarda il **singolo immobile**, purché ad uso abitativo, e quindi accatastato in una categoria catastale del gruppo A, con l'eccezione della categoria A/10, e locato per finalità abitative. L'opzione si estende anche alle **pertinenze**, pare senza limiti numerici, purché locate congiuntamente all'abitazione. Ciascun contribuente potrà pertanto valutare la convenienza dell'opzione per singola unità immobiliare da lui posseduta.

L'opzione deve avvenire in sede di **registrazione del contratto** oppure al momento del suo **rinnovo** annuale o **proroga** ed ha validità per tutta la durata del contratto stesso. Tuttavia, il locatore ha la facoltà di **revocarla** in ciascuna annualità successiva a quella in cui questa è stata esercitata, purché ciò avvenga entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento. Per i contratti i cui termini di registrazione sono già scaduti o scadono **entro il 6 giugno 2011**, il provvedimento prevede le seguenti **deroghe**:

- contratti scaduti ovvero già registrati alla data del **7 aprile 2011**: il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. In tale ipotesi, non vengono rimborsate le imposte di registro e di bollo versate ed il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento, se dovuto, dell'ac-

conto della cedolare secca. Pertanto, per tali contratti, ai fini dell'opzione a partire dall'anno 2011, è sufficiente l'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi **UNICO 2012** (o modello 730);

- contratti il cui termine di registrazione o proroga scade **tra il 7 aprile ed il 6 giugno 2011**: in tal caso la registrazione o proroga, e la conseguente eventuale **opzione**, può essere effettuata **entro il 6 giugno 2011** utilizzando gli appositi moduli approvati con il provvedimento;

- contratti il cui termine di registrazione o proroga scade a partire **dal 7 giugno 2011**: si tratta dei contratti che, per effetto del termine di 30 giorni per la registrazione, sono stati sottoscritti a partire dall'8 maggio 2011. Per essi l'opzione si esprime in sede di registrazione o di proroga del contratto, nei termini ordinari, utilizzando gli appositi moduli allegati al provvedimento.

La cedolare secca, che sostituisce l'IRPEF, le addizionali sul reddito, l'imposta di registro e di bollo, deve essere versata con le stesse modalità previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche. Per i contratti in corso nell'anno 2011 è previsto il versamento di un **acconto**, pari all'**85%** dell'imposta dovuta, **entro il 30 novembre 2011**, se l'importo è inferiore a 257,52 euro e, in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui: la prima, nella misura del **40%**, **entro il 16 giugno 2011** ovvero entro il **18 luglio 2011** con la **maggiorazione** dello **0,4%** a titolo di interesse corrispettivo; la seconda, nella restante misura del **60%**, **entro il 30 novembre 2011**. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata **ratealmente** e, su tali importi, sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Tuttavia, il provvedimento prevede le seguenti **eccezioni** per rimodulare il versamento dell'acconto alla minore imposta che dovrà essere versata a saldo:

- per i contratti con decorrenza **successiva al 31 maggio 2011**, il versamento dell'acconto è effettuato in un'unica rata **entro il 30 novembre 2011**;

- per i contratti con decorrenza **dal 1 novembre 2011**, il versamento dell'**acconto non è dovuto**.

In ogni caso, il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'**85%** dell'ammontare della cedolare secca. Se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera 51,65 euro non è dovuto acconto e l'imposta verrà versata in sede di saldo.