



FISCO

Cedolare secca, pronti i modelli di registrazione

Approvati dall'Agenzia con provvedimento di ieri, per registrare i contratti di locazione con la sostitutiva

/ Anita MAURO

Sono **pronti i modelli** per registrare i contratti di locazione di immobili abitativi effettuando contestualmente l'opzione per la "cedolare secca".

Come anticipato nel comunicato stampa del 6 aprile 2011 (si veda "Entra in vigore oggi la cedolare secca sugli affitti" del 7 aprile 2011), l'Agenzia delle Entrate ha emesso, ieri, il provvedimento 7 aprile 2011 n. 55394, con il quale ha indicato le **modalità di esercizio dell'opzione** per la cedolare secca e le **modalità di versamento dell'imposta**.

La tempestività dell'Agenzia nell'emettere il Provvedimento appare quanto mai opportuna.

Infatti, sebbene l'art. 3, comma 4 del DLgs. 14 marzo 2011 n. 23 sul federalismo municipale concedesse un termine di 90 giorni (a partire dalla data di entrata in vigore della norma, ovvero dal 7 aprile 2011) per l'emanazione del provvedimento, l'impatto della cedolare già "a decorrere **dall'anno 2011**" rendeva necessario definire subito le modalità dell'opzione, per consentire alla cedolare secca di estrinsecare la propria **efficacia sostitutiva** anche sull'**imposta di registro** dovuta per i **contratti registrati** nei giorni **immediatamente successivi** all'entrata in vigore della norma (si veda "Cedolare secca, impatto immediato sul registro", del 31 marzo 2011).

Così, il provvedimento 7 aprile 2011, in primo luogo, chiarisce che, per i **nuovi contratti di locazione**, l'opzione per la "cedolare secca" può essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione, utilizzando:

- un **modello di registrazione** che potremmo definire "**semplificato**" e che risulta utilizzabile solo in presenza di talune specifiche condizioni, reperibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate e denominato "Modello SIRIA" ("modello di denuncia per la registrazione telematica del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca");
- il **nuovo modello 69**, approvato anch'esso dal provvedimento, che può essere utilizzato ove non sussistano le condizioni specifiche richieste per l'utilizzo del "Modello SIRIA".

Quindi, per tutti i contratti di locazione di immobili abitativi il cui termine per la registrazione scada dal 7 aprile 2011 in poi, (ovvero per tutti i **contratti stipulati dall'8 marzo 2011**, o stipulati successivamente ma con decorrenza dall'8 marzo 2011), il locatore può esercitare l'opzione per la cedolare in sede di registrazione del contratto, utilizzando uno dei due modelli forniti dall'Agenzia.

L'opzione per la cedolare secca, poi, **può anche essere operata in sede di proroga** del contratto di locazione. In tal caso, si deve utilizzare il nuovo modello 69 fornito dal provvedimento, da presentare entro il termine per il versamento dell'imposta dovuta sulla proroga, ovvero entro **30 giorni** (art. 17, comma 1 del DPR 131/86).

Nel caso in cui il contratto **non sia soggetto ad obbligo di registrazione** (perché stipulato con scrittura privata non autenticata ed avente durata inferiore a 30 giorni nell'anno), il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure può esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o volontaria.

Inoltre – precisa il provvedimento – la possibilità di optare per la "cedolare secca" non è esclusa neppure nel caso in cui l'opzione non sia stata effettuata nella prima annualità di durata del contratto. In tal caso, **l'opzione potrà essere operata, per le annualità successive**, utilizzando il nuovo modello 69, da presentare nel termine per il versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive (ovvero entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità).

Non è rimborsabile l'imposta di registro già pagata

Per quanto concerne, poi, i contratti di locazione **in corso nel 2011**, ovvero i contratti già registrati o già prorogati anteriormente al 7 aprile, il locatore può **applicare la cedolare** in sede di **dichiarazione dei redditi** da presentare nel 2012, ma **non può ottenere il rimborso** delle imposte di registro e di bollo già versate.

In ogni caso, l'opzione è efficace – ricorda il provvedimento – solo ove il locatore **comunichi preventivamente**, con lettera raccomandata al conduttore, la propria **rinuncia** alla facoltà di chiedere l'**aggiornamento del canone** di locazione, anche se prevista in contratto a qualsiasi titolo.

In relazione alla **durata dell'opzione** per la cedolare, il provvedimento chiarisce che essa vincola il locatore all'applicazione della cedolare per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, ovvero, nel caso di opzione in sede di pagamento delle annualità successive alla prima, per la **durata residua del contratto**. Tuttavia – precisa il provvedimento – è possibile la **revoca dell'opzione**, in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui l'opzione è stata esercitata.