



Informativa per la clientela di studio

del 15.06.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Cedolare secca: il 30 giugno alla cassa per saldo e acconto

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che scade il 30 giugno il termine di versamento del saldo e del 1° acconto relativo alla cedolare secca sugli affitti.

Premessa

Fino allo scorso anno l'imposta sui redditi, saldo più acconto, andava versata in prima battuta entro il 16 giugno; in seguito all'intervento del c.d decreto fiscale che ha accompagnato la manovra 2017 è stata previsto il differimento dal 16 al 30 giugno il termine per il versamento a saldo (+ eventuale acconto) dell'IRPEF così come è stato traslato dal giorno 16 all'ultimo giorno del mese di riferimento i versamenti IRES e IRAP.

In base a quanto detto anche i versamenti della cedolare secca, saldo e acconto (95% dell'imposta pagata l'anno precedente) seguono le scadenze Irpef.

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile).

Per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate:

- ❖ l'imposta di registro, e
- ❖ l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

Essa non sostituisce l'imposta di registro per la cessione (subentro) del contratto di locazione.

È, dunque, un regime opzionale, cui può accedere il locatore (non nell'esercizio dell'attività d'impresa).

OSSERVA - L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.



L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto anche di proroga e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Il locatore ha dunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca. Le disposizioni normative generali prevedono che **se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle entrate la relativa opzione**. L'opzione viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

Qualora il contribuente intendesse optare per il mantenimento della cedolare secca anche in seguito alla proroga del contratto **deve rinnovare l'opzione in sede di proroga entro 30 giorni dal verificarsi della stessa salvo quanto previsto dal c.d decreto fiscale in relazione alla mancata comunicazione della proroga del contratto**.

RICORDA - La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Il canone di locazione percepito dal locatore, dunque, non è soggetto ad Irpef e relative addizionali, ma è soggetto ad "imposta sostitutiva" la quale è determinata applicando al 100% del canone percepito le seguenti aliquote:

- ➔ **Ordinaria** - 21% (applicabile alla generalità dei contratti di locazione per i quali si è scelta la cedolare secca);
- ➔ **Ridotta** - 10% (dal 2018 15%) per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988).

Effetti sul reddito e cedolare secca

Reddito complessivo	Il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo ai fini Irpef
Oneri deducibili e detraibili	Sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni.
Benefici fiscali	Il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Fonte (Sito A.D.E.)

Soffermiamoci sulle modalità di versamento dell'imposta sostitutiva che come ben noto segue le scadenze per i versamenti Irpef.



Il versamento del saldo e dell'acconto entro il 30 giugno

Fino allo scorso anno l'imposta sui redditi, saldo più acconto, andava versata in prima battuta entro il 16 giugno; in seguito all'intervento del c.d decreto fiscale che ha accompagnato la manovra 2017 è stata previsto il differimento dal 16 al 30 giugno il termine per il versamento a saldo (+ eventuale acconto) dell'IRPEF così come è stato traslato dal giorno 16 all'ultimo giorno del mese di riferimento i versamenti IRES e IRAP. In base a quanto detto anche i versamenti della cedolare secca, saldo e acconto (95% dell'imposta pagata l'anno precedente) devono essere effettuati:

- ⇒ al 30/06/2017;
- ⇒ al 31 luglio con maggiorazione dello 0,40.
- ⇒ 30 novembre per il 2° o unico acconto 2017.

RICORDA - In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

Il pagamento dell'acconto (dovuto se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 euro) va effettuato:

- ➔ in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- ➔ in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - ✓ la prima, del 40% (del 95%), entro il 30 giugno
 - ✓ la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.

RICORDA - Per verificar il limite di € 51,65 occorre controllare l'importo indicato nel rigo rb11, colonna 3, del modello Redditi PF 2017 (quadro b per il 730).

Imposta cedolare secca	1 Imposta cedolare secca 21% 0,00	2 Imposta cedolare secca 10% 0,00	3 Totale imposta cedolare secca 0,00	4 Eccedenza dichiarazione precedenti 0,00	5 Eccedenza compensata Mod. F24 0,00	6 Acconti versati 0,00
RB11	Cedolare secca risultante da 730/2017 e REDDITI 2017					
	7 Acconti scossi 0,00	8 Imponibile del sostituto 0,00	9 Cedolare secca risultante da 730/2017 o da REDDITI 2017 0,00	10 credito compensato F24 0,00	11 Imposta a debito 0,00	12 Imposta a credito 0,00



TOTALI	RB10	REDDITI IMPONIBILI	13	14	15	16	17	18	19
Imposta cedolare secca		Imposta cedolare secca 21%	1	2	3	4	5	6	7
		Imposta cedolare secca 10%							
		Totale imposta cedolare secca			1500,00				
		Eccedenza dichiarazione precedente							
		Eccedenza compensata Mod. F24							
		Acconti versati							
	RB11	Cedolare secca risultante da 730/2017 o REDDITI 2017							
		Acconti sospesi	7	8	9	10	11	12	13
		trattenuta dal sostituto							
		rimborso da 730/2017 o da REDDITI 2017							
		credito compensato F24							
		Imposta a debito							
		Imposta a credito							
Acconto cedolare secca 2017	RB12	Primo acconto	1	570,00	Secondo e unico acconto	2	855,00		

La 1° rata dell'acconto da versare entro il 30 giugno è pari al 40% del totale dell'acconto(570+885)

La 2° rata dell'acconto da versare entro il 30 novembre è pari al 60% del totale dell'acconto(570+885)

L'acconto totale (1° acconto + 2° acconto) è pari al 95% della cedolare secca dovuta per l'anno precedente (1500)

Il saldo e la prima rata di acconto della cedolare secca possono essere pagati in rate mensili secondo il piano di rateazione Irpef mentre l'acconto di novembre deve essere versato in unica soluzione. In ogni caso, i versamenti rateali devono essere completati entro il mese di novembre.

RATA	VERSAMENTO	INTERESSI %	VERSAMENTO (*)	INTERESSI %
1ª	30 giugno	0,00	31 luglio	0,00
2ª	31 luglio	0,33	31 luglio	0,00
3ª	31 agosto	0,66	31 agosto	0,33
4ª	2 ottobre	0,99	2 ottobre	0,66
5ª	31 ottobre	1,32	31 ottobre	0,99
6ª	30 novembre	1,65	30 novembre	1,32

(*) In questo caso l'importo da rateizzare deve essere preventivamente maggiorato dello 0,40 per cento.

Vediamo la compilazione del modello F24 supponendo un saldo 2016 pari a 75 euro:



SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/ prov./ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1842	0101	2016	7 5 0 0	
RITENUTE ALLA FONTE	1840	0101	2017	5 7 0 0 0	
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio	codice atto				
TOTALE A				6 4 5 0 0 B	SALDO (A-B)
					6 4 5 0 0

Supponiamo il cao in cui il contribuente invece intenda rateizzare il 1° acconto pagando invece in un'unica soluzione il saldo 2016. F24 entro il 30 giugno:

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/ prov./ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1842	0101	2016	7 5 0 0	
RITENUTE ALLA FONTE	1840	0106	2017	9 5 0 0	
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio	codice atto				
TOTALE A				1 7 0 0 0 B	SALDO (A-B)
					1 7 0 0 0

Importo da rateizzare	€ 570,00	Interessi
1° rata 30 giugno	€ 95,00	0
2° rata 31 luglio 2017	€ 95,00	0,31
3° rata 31 agosto 2017	€ 95,00	0,63
4° rata 2 ottobre 2017	€ 95,00	0,94
5° rata 31 ottobre 2017	€ 95,00	1,25
6° rata 30 novembre 2017	€ 95,00	1,57

Supponiamo che lo stesso contribuente voglia utilizzare in compensazione un importo collegato al credito di imposta per la videosorveglianza pari a 150,00 €:

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/ prov./ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1842	0101	2016	7 5 0 0	
RITENUTE ALLA FONTE	1840	0106	2017	9 5 0 0	
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI	6874		2016		1 5 0 0 0
codice ufficio	codice atto				
TOTALE A				1 7 0 0 0 B	SALDO (A-B)
					1 5 0 0 0
					2 0 0 0

Distinti saluti