

STUDIO PERINETTO LORENZO

DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO

CODICE FISCALE PRN LNZ 51P14 L219F - PARTITA I.V.A. 01507470019
10121 - TORINO - CORSO MATTEOTTI, 44 - TEL. 011 5623588 (3 LINEE R.A.) - FAX 011 5624225

LORENZO PERINETTO
CONSULENTE DEL LAVORO

RICCARDO PERINETTO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

ANDREA NOVALI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

GIORGIO ORECCHIA
DOTTORE COMMERCIALISTA

STEFANO CARPANE TO
ESPERTO CONTABILE
REVISORE DEI CONTI

ROBERTO LONGO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

Torino, lì 13 giugno 2011

Circolare n. 07/2011

Oggetto: locazione di immobili abitativi da parte di privati – opzione per l'applicazione della cedolare secca

Gentile Cliente,

con riferimento alla nostra circolare n. 4 del 12 aprile u.s. nella quale Vi illustravamo l'introduzione del nuovo regime di tassazione opzionale applicabile ai redditi da locazione percepiti da persone fisiche su immobili abitativi, definito **cedolare secca** (21% sui canoni liberi e 19% sui canoni convenzionali), a seguito della pubblicazione della Circolare 26/E del 1° giugno 2011 da parte dell'Agenzia delle Entrate e di ulteriori chiarimenti forniti in questi ultimi giorni, desideriamo informarVi su quanto segue:

- 1) **VALIDITA' DELL'APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA** – affinché trovi applicazione la **cedolare secca sui canoni percepiti dal 1° gennaio 2011** dalla locazione di immobili abitativi (per i contratti in vigore prima della data del 7 aprile 2011) la comunicazione obbligatoria, mediante **lettera raccomandata con ricevuta di ritorno destinata all'inquilino**, con la quale comunicate l'intenzione di avvalervi del regime di tassazione sostitutivo, rinunciando ad ogni aumento del canone, deve essere inviata **entro il 6 luglio 2011** (scadenza per il pagamento dell'imposta IRPEF relativa al 2010 ed acconto 2011) pena il disconoscimento della cedolare secca per il 2011 in UNICO 2012.

Vi segnaliamo inoltre che qualora l'immobile sia co-intestato a più proprietari, affinché la cedolare secca possa essere fatta valere per la pluralità degli stessi, la raccomandata, che può essere unica, deve essere sottoscritta da tutti.

- 2) **PAGAMENTO DELL'ACCONTO 2011 DELLA CEDOLARE SECCA** – posto che sia stata inviata nei termini indicati la comunicazione di cui sopra per i **canoni relativi a contratti di locazione vigenti prima della scadenza del 6 luglio 2011** (termine per il versamento del saldo e del primo acconto di imposta) e per i quali intendete applicare la tassazione sostitutiva in UNICO 2012 è **obbligatorio versare il relativo acconto con apposito codice tributo "1840 – primo acconto"**.

Qualora paghiate l'acconto 2012 utilizzando il codice IRPEF e successivamente in UNICO 2012 indichiate i redditi di locazione abitativa nella sezione della cedolare secca, saranno irrogate le sanzioni dovute per il mancato versamento dell'acconto della cedolare secca.

Vi ricordiamo pertanto di comunicare prima della presentazione del modello dichiarativo 730/2011 o UNICO/2011 la volontà di optare per la cedolare secca affinché gli acconti, oltre ad essere determinati sui relativi redditi, siano versati con i codici tributo corretti.

3) **INASPIMENTO DELLE SANZIONI PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE NON REGISTRATI** – la nuova fiscalità sugli immobili abitativi ha apportato **modifiche anche al regime sanzionatorio** per i contratti non registrati e per i canoni di locazione non dichiarati o dichiarati parzialmente:

- **sanzioni per chi omette la registrazione:** da un minimo del 120% ad un massimo del 240% dell'imposta di registro non pagata;
- **sanzioni per chi non dichiara il canone:** da un minimo del 240% ad un massimo del 480% dell'imposta IRPEF non pagata;
- **sanzioni per dichiara parzialmente il canone:** da un minimo del 200% ad un massimo del 400% dell'imposta IRPEF non pagata.

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, nella persona del dott. Stefano Carpaneto, colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

Lorenzo Perinetti