

Ebook gratuito

# CEDOLARE SECCA

Domande, risposte, sanzioni, casi particolari ed esempi pratici



Autore: Rita Martin

FISCO [7]

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| Premessa .....   | 3  |
| Il modello RLI .....   | 4  |
| Domande e risposte .....   | 5  |
| Casi particolari .....   | 8  |
| Il fondo patrimoniale .....  | 8  |
| I contributi versati ai Consorzi in caso di cedolare secca .....   | 9  |
| La cedolare secca rileva anche ai fini del modello RED .....   | 9  |
| I contratti abitativi di carattere transitorio .....   | 9  |
| Più immobili locati nello medesimo contratto .....   | 10 |
| Il mancato introito del canone di locazione relativo all'immobile assoggettato a cedolare secca .....            | 10 |
| Canone comprensivo di spese condominiali: come determinare la base imponibile .....                              | 10 |
| Cedolare secca e detrazioni/deduzioni – calcolo di convenienza .....   | 10 |
| Decorrenza della cedolare secca in corso d'anno: la determinazione del reddito imponibile .....                  | 11 |
| Le sanzioni .....  | 12 |
| Registrazione tardiva del contratto .....  | 12 |
| Registrazione in annualità successive, a determinate condizioni, usufruendo della c.d. remissione in bonis ..... | 12 |
| Mancata comunicazione di risoluzione del contratto .....   | 13 |
| Mancata indicazione del canone in dichiarazione .....  | 13 |
| Esempi pratici .....   | 15 |
| Canoni non percepiti .....   | 15 |
| Credito d'imposta per canoni non percepiti .....   | 15 |
| Immobile locato in corso d'anno .....  | 15 |
| Contratto di locazione di durata inferiore ai 30 giorni .....  | 16 |
| Abitazione principale parzialmente locata .....  | 17 |

## Premessa

Il regime della cedolare secca è stato istituito dal D.Lgs. 23/2011 ed è entrato in vigore il 7 aprile 2011; l'art.3 del Decreto citato disciplina tale imposizione che rappresenta, per le persone fisiche, un regime alternativo alla tassazione ordinaria IRPEF dei redditi derivanti dalla locazione.

Con la cedolare secca vi è l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali regionale e comunale e delle imposte di registro e di bollo.

Le aliquote applicabili sono così contraddistinte:

- **21% per tutti i contratti di locazione**, esclusi i contratti a canone concordato;
- **10% per i contratti di locazione a canone concordato.**

Inizialmente l'aliquota per i contratti a canone concordato era del 19%. Il D.L. n. 102/2013 ha ridotto tale aliquota al 15% per l'anno d'imposta 2013. Successivamente il D.L. 47/2014 - c.d. Decreto Casa – ha abbassato dal 15% **al 10% l'aliquota per gli anni d'imposta dal 2014 al 2017.**

La possibilità di esercitare l'opzione per il regime agevolato è riservata alle unità immobiliari accatastate nelle categorie da A/1 a A/9 e nella categoria A/11, escludendo la categoria A/10 (immobili destinati ad uso ufficio o studio privato), qualunque sia la reale destinazione dell'immobile iscritta nel contratto e a prescindere dal soggetto titolare del contratto stesso.

L'opzione non è ammessa in caso di locazione delle sole pertinenze, se non locate insieme all'abitazione principale ovvero se esiste un rapporto di pertinenzialità con l'abitazione e questo sia evidenziato nel contratto.

Altre cause di esclusione:

- contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi ma locati ad uso promiscuo;
- contratti di locazione di immobili di proprietà condominiale;
- contratti di sublocazione;
- contratti di locazione di immobili situati all'estero;
- contratti di locazione per immobili ad uso foresteria.

Il D.Lgs. 23/2011 ai commi 1 e 6 stabilisce che i soggetti che possono aderire all'opzione della cedolare secca siano **esclusivamente persone fisiche che procedono alla stipula di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo.**

L'opzione della cedolare secca può essere esercitata dal solo locatore a condizione che la possieda a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, quale ad esempio l'usufrutto.

Contratti con cooperative edilizie/enti non commerciali

L'opzione per la cedolare secca può essere applicata anche a contratti conclusi con enti non commerciali (pubblici o privati) purché da contratto risulti la destinazione abitativa dell'immobile.

L'articolo 9 comma 2 del D.L. n.47 del 28/03/2014 ha esteso l'ambito applicativo della cedolare secca anche per contratti stipulati con cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro a condizione che vengano sublocate a studenti universitari.

Anche in questo caso, è necessario sia ricalcata la destinazione abitativa dell'immobile dato in locazione.

Sono **esclusi** dall'applicazione del regime agevolato:

- soggetti che affittano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione;
- società di persone (Circolare 26/2011);
- società di capitali ed enti non commerciali;
- immobili di proprietà condominiale;
- imprese edili e società commerciali, sia per gli immobili patrimonio sia per gli immobili merce.

Come specificato nella Circolare 26/2011, non è inoltre ammesso il regime agevolato in caso di:

- locazione a conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo;
- locazione per uso promiscuo dell'immobile;
- sublocazione dell'immobile, per il solo sublocatore, per il quale il reddito da locazione diviene reddito diverso.

La possibilità di usufruire della cedolare secca è ammessa per tutte le tipologie di contratto di locazione, purché ad uso abitativo.

Pertanto, è **applicabile in caso di:**

1. contratto di locazione libero;
2. contratto di locazione concordato;
3. contratto di locazione transitorio;
4. contratto di locazione per studenti;
5. contratto di locazione a uso turistico;
6. contratto di locazione stagionale abitativo.

L'art.3 del D.Lgs. 23/2011 al comma 1 stabilisce che il contribuente che intende applicare la cedolare secca **deve proporre opzione**.

Pertanto il proprietario o il soggetto titolare del diritto reale di godimento sull'immobile che lo loca, se opta per il regime della cedolare secca deve:

1. comunicare a mezzo raccomandata esclusivamente postale tale scelta, pena l'inefficacia dell'opzione (Circolare 26/2011).

In caso di nuovo contratto di durata superiore a 30 giorni la raccomandata va inviata prima della registrazione dello stesso; in caso di annualità successive, la stessa va inviata prima del termine di versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla data di stipula); in caso di contratti non soggetti a registrazione l'obbligo non sussiste.

2. comunicare nella medesima lettera o indicare nel contratto che il canone non sarà assoggettato ad aggiornamento ISTAT.

L'opzione vincola il locatore per la durata del contratto, della proroga o del residuo periodo del contratto in caso di opzione esercitata nelle annualità successive.

Nel caso di contratti non assoggettati a registrazione (inferiori a 30 giorni) l'opzione è esercitata direttamente in dichiarazione dei redditi.

Se la locazione avviene tramite Agenzie immobiliari rimangono dovute l'imposta di registro e di bollo.

La revoca all'opzione può essere esercitata in ciascuna annualità successiva.

## Il modello RLI

In sede di registrazione del contratto di locazione va presentato all'Agenzia delle Entrate, oltre al contratto stesso, anche il modello RLI nel quale va evidenziata l'opzione per il regime agevolato, compilando l'apposita sezione D del modello stesso. L'opzione può essere esercitata, in caso di comproprietà dell'immobile, anche da uno solo dei comproprietari.

Per mantenere l'opzione per la cedolare secca nel successivo periodo di proroga del contratto è **necessario confermare tale regime** contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro i 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

Si prenda ad esempio un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo 4+4, con canone annuo di Euro 7.200 e decorrenza 1/5/2015. Alla prima scadenza naturale del contratto (30/4/2019), se lo stesso è prolungato per ulteriori 4 anni, l'opzione va confermata entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la proroga e cioè entro il 31/05/2019.

In caso di annualità successiva, se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca l'imposta di registro per l'annualità successiva non è dovuta.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata o modificata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- tramite presentazione del modello RLI, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

In caso di risoluzione del contratto l'imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca.

Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

#### QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

|   | N. Immobile | N. Locatore | % Possesso | Cedolare |    | N. Immobile | N. Locatore | % Possesso | Cedolare |
|---|-------------|-------------|------------|----------|----|-------------|-------------|------------|----------|
| 1 |             |             |            | SI NO    | 6  |             |             |            | SI NO    |
| 2 |             |             |            | SI NO    | 7  |             |             |            | SI NO    |
| 3 |             |             |            | SI NO    | 8  |             |             |            | SI NO    |
| 4 |             |             |            | SI NO    | 9  |             |             |            | SI NO    |
| 5 |             |             |            | SI NO    | 10 |             |             |            | SI NO    |

### Domande e risposte

#### **A quale tipologia di immobile può essere applicata la cedolare secca?**

La cedolare secca si applica esclusivamente alle unità immobiliari abitative, accatastate nella categoria A, esclusa l'A/10, e locatate a uso abitativo dalle persone fisiche.

L'opzione, tuttavia, non può essere esercitata per gli immobili accatastati come abitativi, e quindi di categoria A, ma locati ad "uso ufficio"; analogamente l'opzione non è esercitabile per gli immobili di categoria A/10 locati ad uso abitativo.

#### **È possibile locare con cedolare secca una pertinenza?**

Possono essere assoggettate a cedolare secca anche le pertinenze, senza limitazione di numero, purché locatate congiuntamente all'abitazione.

Regolarmente la locazione della sola pertinenza non può essere assoggettata al regime agevolato; tuttavia, l'opzione è ammessa in caso di contratto separato e successivo a quello dell'abitazione solo se nel contratto relativo alla pertinenza si fa riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo ed è posto in evidenza il vincolo di pertinenzialità tra abitazione e pertinenza stessa.

#### **In caso di sublocazione dell'immobile è ammessa l'opzione per il regime agevolato?**

No. I redditi derivanti dalla sublocazione di immobili rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art.67, c.1 lett. h) del Tuir e non tra i redditi fondiari.

Pertanto, chi subloca un immobile non può usufruire dell'agevolazione, nemmeno nel caso in cui l'immobile sia usato ai fini abitativi dall'utilizzatore finale.

L'unico soggetto che può optare per la cedolare secca è il locatore "iniziale", sempre che l'immobile, ancorché sublocato, rimanga affittato ai soli fini abitativi.

#### **Posso optare per la cedolare secca se detengo un immobile per diritto di abitazione?**

La cedolare secca si applica quale alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario (D.Lgs. 23/2011 art.3, c.1). All'art.26 del Tuir sono individuati i soggetti che possono conseguire un reddito fondiario, cioè il proprietario e chi detiene l'immobile sul quale vanta un diritto reale di godimento.

Sebbene il diritto di abitazione possa rientrare tra i diritti reali di godimento, è da ritenersi che ad esso non possa essere applicato il regime agevolato, in quanto tale diritto riguarda l'utilizzo diretto del bene immobile da parte del suo titolare, ma è tale solo per soddisfare i bisogni abitativi propri e della sua famiglia, senza rilevare al fine di ricondurre quale propria la locazione (si pensi, ad esempio, all'immobile ereditato da moglie e figli, per il quale solo la coniuge superstite gode del diritto di abitazione).

### ***La comunicazione all'inquilino è obbligatoria?***

Il soggetto che detiene un immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento e che opta per il regime della cedolare secca deve comunicare preventivamente all'inquilino la scelta effettuata a mezzo **raccomandata postale**, pena l'inefficacia dell'opzione.

Nel caso in cui siano presenti più conduttori, la raccomandata deve essere inviata a ciascuno di essi.

Se si tratta di un nuovo contratto, la raccomandata deve essere inviata prima della sua registrazione; se si tratta di proroga di un contratto precedentemente stipulato, la raccomandata va inviata entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 gg.).

Con la medesima lettera si deve comunicare all'inquilino l'espressa rinuncia agli aggiornamenti Istat del canone di locazione.

Tuttavia, se tale rinuncia è espressamente indicata nel contratto, non è necessario inserirla nella raccomandata.

La raccomandata deve perciò contenere i seguenti dati:

- la data di stipula del contratto;
- i dati identificativi di locatore e conduttore;
- i dati identificativi dell'immobile;
- il canone annuo;
- l'espressa rinuncia all'adeguamento del canone (se non già presente nel contratto);
- l'espressa opzione per la cedolare secca.

### ***Come esercito l'opzione per l'imposta agevolata?***

Sia in caso di stipula di un nuovo contratto, sia in caso di opzione nell'annualità successiva o di proroga, l'esercizio avviene mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello RLI – quadro D compilato. La presentazione dello stesso deve avvenire entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro i 30 giorni successivi la data di stipula.

Se l'opzione deve essere esercitata per contratti di durata inferiore ai 30 giorni, per i quali non è obbligatoria la registrazione, questa va effettuata direttamente nella dichiarazione reddituale.

### ***Il locatore è vincolato all'opzione o ha la possibilità di revocarla?***

Una volta esercitata l'opzione per la cedolare secca, il locatore ne è vincolato per l'intera durata del contratto, della proroga o, in caso sia esercitata per le annualità successive, del residuo periodo di durata.

Il locatore ha comunque diritto alla revoca dell'opzione che può effettuare in una qualsiasi delle annualità successive, modificando così il tipo di tassazione (da imposta sostitutiva a IRPEF) entro il termine fissato per il versamento dell'imposta di registro (30 gg.).

La revoca va esercitata tramite la presentazione del modello RLI e il versamento dell'imposta di registro per la registrazione dell'annualità.

Il locatore, ovviamente, potrà, sempre dalla scadenza della annualità successiva, optare nuovamente per il regime agevolato della cedolare secca.

### ***Esempio***

*Tizio ha un contratto di locazione in essere con Caio dal 1.1.2013; per l'annualità successiva del 1.1.2016 opta per la cedolare secca. Se intende rinunciare all'opzione, Tizio dovrà revocarla dal 1.1.2017 presentando all'Agenzia il modello RLI e versare la successiva imposta di registro entro il termine stabilito (31.1.2017).*

### ***In caso di revoca dell'opzione il canone dev'essere rivalutato?***

La revoca dell'opzione va esercitata con la presentazione del modello RLI. La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20/2012 interviene precisando che, pur non essendo formalmente previsto dalla normativa, è opportuno comunicare al conduttore la revoca dell'opzione, essendo questi obbligato in solido con il locatore al versamento dell'imposta di registro.

Il locatore potrà richiedere gli aggiornamenti del canone di locazione a partire dalla seconda annualità successiva all'esercizio dell'opzione.

***Come ci si comporta in caso di immobile posseduto in comproprietà? È possibile che l'opzione venga esercitata solo da uno o da alcuni dei comproprietari. Cosa succede e come operare in tale particolare caso?***

Nel caso di immobile posseduto in comproprietà, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata singolarmente da ciascun proprietario persona fisica, con presentazione del modello RLI.

Ovviamente, l'opzione ha effetto solo per i comproprietari che hanno effettuato tale scelta e pertanto coloro che non esercitano l'opzione devono continuare a determinare l'IRPEF e le relative addizionali nei modi ordinari e versare l'imposta di registro, calcolata sulla parte di canone di locazione a loro imputabile, secondo la percentuale di possesso.

Si ricorda che, come chiarito dalla Circolare 26/2011, l'imposta di bollo è comunque dovuta in misura piena, anche se l'opzione è esercitata solo da alcuni proprietari.

***Esempio***

*Tizio, Caio e Sempronio, comproprietari rispettivamente al 35%, 35% e 30% di un immobile, decidono di locarlo; solo Sempronio opta, però, per la cedolare secca.*

*Il canone di locazione annuo è stabilito in Euro 6.000,00.*

*Solo Tizio e Caio versano l'imposta di registro, calcolandola sulla parte del canone a loro imputabile:*

- *canone totale di locazione (6.000,00) x quota possesso Tizio e Caio (35+35= 70%) per un importo di Euro 4.200,00 corrispondente alla quota di locazione non assoggettata a cedolare secca;*
- *su tale importo dovrà essere calcolata l'imposta di registro 4.200,00 x 2% pari a Euro 84,00.*

*L'imposta di registro è dovuta solidalmente da Tizio, Caio e dall'inquilino.*

*L'imposta di bollo è dovuta in misura piena.*

***È possibile esercitare l'opzione anche se il proprietario loca solo una o più porzioni dell'immobile abitativo?***

Sì, è possibile. Tuttavia, in tal caso, come specificato nella Circolare 26/E/2011, il reddito derivante dalla contemporanea locazione di porzioni di unità abitativa, alla quale è attribuita un'unica rendita catastale, deve assolutamente essere assoggettato al medesimo regime impositivo.

Ciò significa, quindi, che l'esercizio dell'opzione per il regime agevolato esercitata per un contratto di locazione relativo ad una sola parte dell'immobile vincola all'esercizio per il medesimo regime anche il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa.

***Esempio***

*Il sig. Bianchi stipula due contratti di locazione, affittando due stanze di un immobile abitativo:*

- *Stanza 1 - periodo dal 1 gennaio al 30 giugno - opzione cedolare secca;*
- *Stanza 2 - periodo dal 1 marzo al 31 luglio.*

*L'opzione esercitata per la locazione della stanza 1, vincola l'esercizio della stessa anche per la stanza 2.*

***Paolo possiede un reddito di locazione, con opzione per la cedolare secca, pari a Euro 6.000,00; può essere considerato fiscalmente a carico?***

Ebbene no. Il chiarimento è stato fornito nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate 19/2012, dove è stabilito che il reddito di locazione assoggettato a cedolare secca rileva ai fini dell'individuazione del reddito complessivo per la determinazione della condizione di familiare a carico.

***Quali sono i termini di versamento dell'imposta? Come si versa?***

I termini di versamento dell'imposta dovuta sono i medesimi relativi all'IRPEF, in base all'art.3 del D.Lgs. 23/2011, e cioè:

- 16 giugno/16 luglio per il saldo dell'anno precedente e il primo acconto;
- 30 novembre per il secondo acconto.

Il versamento avviene in F24, utilizzando i seguenti codici tributo:

- 1840 prima rata di acconto;



- 1841 seconda o unica rata di acconto;
- 1842 saldo.

L'importo relativo al saldo e al primo acconto può essere rateizzato; come per tutti gli altri tributi, può essere compensato.

Per i contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale (che presentano, quindi, il modello 730) gli importi sono trattenuti direttamente dal sostituto d'imposta in sede di conguaglio.

### ***Come si calcolano gli acconti?***

A partire dall'anno d'imposta 2012 la determinazione degli acconti è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente, così come stabilito dal Provvedimento dell'Agenzia del 7 aprile 2011.

In caso di locazione a tassazione ordinaria per l'anno precedente e successiva opzione per la cedolare secca per l'anno in corso non sono dovuti acconti (Circolare 20/2012).

La regola è del tutto uguale all'IRPEF:

- l'acconto è versato esclusivamente se la cedolare secca dell'anno precedente è di importo superiore a Euro 51,65;
- l'acconto è dovuto in unica rata se inferiore a Euro 257,52, ovvero in due rate se superiore;
- nel caso di versamento in due rate, la prima sarà pari al 40% del 95% dell'imposta dovuta a saldo; la seconda sarà pari al 60%;
- la prima rata di acconto può essere rateizzata.

### ***Come comportarsi in caso di cessione/subentro del locatore?***

Il passaggio di proprietà per successione o per acquisto di un immobile locato ad uso abitativo comporta il subentro nella titolarità del contratto di locazione.

Ne consegue che non esiste l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, ma va presentato un modello RLI di subentro entro i 30 gg. successivi; in tal sede è possibile per il nuovo locatore esercitare l'opzione per la cedolare secca.

### ***In caso di contratto di locazione con cedolare secca 3+2 è possibile, allo scadere del terzo anno, procedere all'aumento del canone mensile?***

In caso di opzione per la cedolare secca non è possibile aumentare il canone di locazione fintanto che si resta nel regime della cedolare.

Per poter aumentare il canone è necessario:

- revocare l'opzione;
- attendere lo scadere del quinto anno e stipulare un nuovo contratto.

## Casi particolari

### Il fondo patrimoniale

L'articolo 167 del Codice civile prevede la possibilità, per ciascuno o ambedue i coniugi, di costituire – con atto pubblico – un fondo patrimoniale destinando determinati beni immobili o mobili iscritti nei pubblici registri, o titoli di credito per far fronte alle necessità della famiglia.

Il successivo articolo 168 stabilisce che la proprietà dei beni che costituiscono il fondo stesso e che sono impegnati per i bisogni della famiglia spetta ai coniugi. L'amministrazione dei suddetti beni è regolata dall'art.180 del Codice civile.

È inoltre l'articolo 4 del Tuir a prevedere che i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale siano imputati a ciascuno dei coniugi per metà del loro ammontare netto; pertanto, il reddito è loro attribuito indipendentemente dal fatto che siano o meno titolari di un diritto reale sul bene e dalla misura cui spetta loro.

Di conseguenza, in presenza di immobile di fondo patrimoniale è possibile optare per la cedolare secca e, come chiarito dalla Circolare 20/2012, anche il coniuge non proprietario può optare autonomamente per il regime agevolato.



SCOPRI UN  
NUOVO MODO  
DI LAVORARE!

Gestionale di contabilità RDV

- Innovativo
- Semplice
- Facilmente integrabile

CLICCA QUI

Successo

### I contributi versati ai Consorzi in caso di cedolare secca

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta in merito alla deducibilità dei contributi obbligatori versati dai contribuenti ai Consorzi di bonifica per terreni e immobili, prevista dall'art.10 c.1 lett. a) del TUIR.

Con la Risoluzione 44/2013, l'Agenzia specifica quando tali contributi risultino deducibili dal reddito delle persone fisiche, in virtù dell'eventuale paventata non possibilità della loro deduzione nel caso in cui per tali redditi venisse versata l'Imu e non confluissero più nel computo del reddito complessivo.

Nella medesima Risoluzione viene specificato anche l'eventuale possibile deducibilità nel caso in cui gli immobili fossero assoggettati al regime agevolato della cedolare secca.

Pur confermando la possibilità di dedurre gli importi versati nell'anno d'imposta per gli immobili assoggettati a IMU, non viene riconosciuta la medesima agevolazione nel caso in cui tali immobili siano assoggettati a cedolare secca, in quanto regime non obbligatorio e pertanto opzionale.

### La cedolare secca rileva anche ai fini del modello RED

Ci si pone anche il problema dell'inserimento o meno dei redditi relativi agli immobili assoggettati a cedolare secca nel modello richiesto dall'INPS.

Ebbene, tali redditi confluiscono quindi nel quadro A2 (altri immobili) del modello RED e nel quale vi dovranno essere indicati:

- gli importi di cui alle colonne 14 e 15 del rigo RB10 del modello Unico PF;
- gli importi di cui al rigo 6 del prospetto di liquidazione del modello 730.

### I contratti abitativi di carattere transitorio

Succede anche che non sussista l'obbligo di registrazione del contratto; è il caso delle locazioni che non superano i 30 gg. nell'arco dell'anno solare. Per questa tipologia di contratti – e solo per questa – il locatore potrà optare per la cedolare secca direttamente nella dichiarazione reddituale che presenta per l'anno d'imposta nel quale è prodotto il reddito.

Tali contratti, tuttavia, in caso d'uso o di registrazione volontaria possono essere regolarmente registrati; in questo caso, la scelta dell'opzione va operata in sede di registrazione.

Per determinare la durata del contratto si dovrà tener conto di tutti i rapporti di locazione intercorsi nell'anno con il medesimo conduttore.

#### - Esempio 1

*Paolo Verdi stipula un contratto abitativo di carattere transitorio con Mario Carli per i periodi:*

- 15 dicembre 2014 – 6 gennaio 2015;
- 1 luglio 2015 – 20 luglio 2015.

*Poiché la durata complessiva nell'anno d'imposta non supera i 30 gg. (6 giorni di gennaio + 20 giorni di luglio), il contratto non è soggetto a registrazione.*

#### - Esempio 2

*Paolo Verdi stipula un contratto abitativo di carattere transitorio con Mario Carli per i periodi:*

- 15 dicembre 2014 - 15 gennaio 2015;
- 1 luglio 2015 – 31 luglio 2015.

*Poiché la durata complessiva nell'anno d'imposta supera i 30 gg. (15 giorni di gennaio + 31 giorni di luglio), il contratto è soggetto a registrazione.*

#### - Esempio 3

*Paolo Verdi stipula un contratto abitativo di carattere transitorio per i periodi:*

- 15 dicembre 2014 – 6 gennaio 2015 con Mario Carli;
- 10 luglio 2015 – 31 luglio 2015 con Sandro Verdi.

*Poiché la durata complessiva nell'anno d'imposta in riferimento ai due conduttori non supera i 30 gg. (22 giorni con Mario Carli e 21 giorni con Sandro Verdi), i contratti non sono soggetti a registrazione.*

### Più immobili locati nello medesimo contratto

Nel caso in cui due o più immobili siano concessi in locazione in un medesimo contratto, si possono verificare due diverse particolarità; vi può essere infatti un canone determinato per ogni singola unità immobiliare, ovvero un unico canone per tutte le unità immobiliari.

Solo se alcuni degli immobili sono locati ad uso abitativo, la cedolare secca è applicabile; per gli immobili locati ad uso diverso dall'abitazione (o promiscuo) il locatore dovrà necessariamente applicare la tassazione ordinaria, versare l'imposta di registro e di bollo.

Nel caso particolare in cui il canone sia unitario per tutti gli immobili, IRPEF e imposte sono dovute solo per la parte di canone che può essere imputata a quegli immobili per i quali non è possibile optare per la cedolare secca. La quota, in questo caso, è determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

### Il mancato introito del canone di locazione relativo all'immobile assoggettato a cedolare secca

Anche in caso di cedolare secca, come per la locazione assoggettata a IRPEF, rileva il canone pattuito in contratto, a prescindere dalla sua effettiva percezione.

Con la Circolare 26/2011 si afferma che per la determinazione della base imponibile è necessario *preliminarmente confrontare i canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca con l'importo della rendita relativa al medesimo arco temporale.*

Anche in questo caso, quindi, qualora l'inquilino non rispetti il versamento del canone concordato, è necessario essere in possesso del procedimento esecutivo di sfratto.

Al locatore, per le imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti, come accertato nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, spetta un credito d'imposta di pari importo, da utilizzarsi in sede di dichiarazione dei redditi.

### Canone comprensivo di spese condominiali: come determinare la base imponibile

La base imponibile della cedolare secca è determinata dall'intero canone di locazione annuo stabilito dalle parti. Per il calcolo dell'imposta non si deve tener conto delle deduzioni previste ai fini IRPEF:

- 5% del canone, in caso di tassazione ordinaria;
- 25% del canone, in caso di immobili situati in Venezia Centro e nelle isole Giudecca, Murano e Burano;
- 35% del canone, in caso di immobili storico-artistici;
- ulteriore detrazione del 30% prevista dall'art. 8 della Legge 431/98.

Se, però, nel canone di locazione assoggettato ad imposta sostitutiva sono comprese le spese condominiali, e queste sono quantificate, devono essere comunque scomutate.

#### *Esempio*

*Paolo loca a Francesca un immobile in regime di cedolare secca. Nel contratto viene specificato che il canone annuo di locazione è di Euro 7.200,00 di cui 1.200,00 sono spese condominiali.*

*Francesca dovrà effettuare un versamento mensile di Euro 600,00.*

*Paolo, nella sua dichiarazione reddituale, indicherà il reddito imponibile al 100%, ma al netto delle spese condominiali, e cioè Euro 6.000,00.*

### Cedolare secca e detrazioni/deduzioni – calcolo di convenienza

L'opzione per la cedolare secca ha effetti rilevanti sulla determinazione dei benefici fiscali, tra cui le detrazioni.

Infatti, anche se il reddito assoggettato al regime agevolato non concorre alla formazione del reddito complessivo del contribuente, rileva ai fini della determinazione di deduzioni e detrazioni e ai fini ISEE.

La Circolare 12/2012 ha chiarito inoltre che tale reddito deve essere considerato al fine di stabilire il superamento delle soglie di esenzione dal reddito imponibile stabilite eventualmente da Comuni e Regioni per l'applicazione delle relative addizionali.

L'imponibile deve essere considerato ai fini della determinazione:

- delle detrazioni per carichi di famiglia;



- della determinazione di soggetto fiscalmente a carico;
- di tutte le detrazioni previste dall'art.13 del TUIR;
- della detrazione per canoni di locazione;
- per la spettanza dei benefici collegati al possesso di requisiti reddituali (ISEE);
- nella compilazione del modello RED.

Ai fini della determinazione di quanto sopra elencato, quindi, il contribuente dovrà tener conto non del reddito complessivo esposto al rigo 11 del 730/3 o al rigo RN1 col.5 di Unico, bensì:

- per il modello 730, di quanto esposto al rigo 137 del 730/3;
- per il modello Unico, di quanto esposto al rigo RN1 col.1.

Determinazione della detrazione per familiare a carico e convenienza all'applicazione della cedolare secca – Esempio

Paolo possiede un reddito 2015 certificato da CU di Euro 40.000,00; Federica, sua moglie, possiede un immobile locato nel 2015 a regime ordinario per un importo annuo di Euro 3.000,00. Nel 2015 il reddito complessivo di Federica era quindi pari a Euro 2.550,00 (3.000 x 85%) e Federica versava all'Erario un'imposta di Euro 586,50; tale reddito, essendo inferiore a Euro 2.840,51, consentiva a Paolo di usufruire della detrazione per il coniuge a carico.

Nel 2016 Federica opta per la cedolare secca; il suo reddito complessivo ai fini della detrazione sarà di Euro 3.000,00 e Paolo non potrà più usufruire della detrazione per coniuge a carico. Federica verserà all'Erario il 19% pari a Euro 570,00.

Ai fini della convenienza dell'applicazione della cedolare secca, ecco che quindi, se da un lato Federica ha un risparmio d'imposta di Euro 16,50, dall'altro Paolo ha uno svantaggio maggiore in perdita di detrazione fiscale pari a Euro 638,00.

La convenienza, in questo caso, non c'è.

Decorrenza della cedolare secca in corso d'anno: la determinazione del reddito imponibile

Se non si è optato per il regime agevolato al momento della stipula del contratto di locazione, è possibile optarvi nell'annualità contrattuale successiva, la quale, però, nella maggior parte dei casi non corrisponde con il periodo d'imposta.

Si verificano pertanto situazioni in cui vi è una coesistenza di annualità contrattuali per le quali l'immobile è assoggettato a tassazione ordinaria e agevolata, ovvero periodi in cui l'immobile, già oggetto di locazione con cedolare secca, risulta sfitto.

Ovviamente, si verificano due periodi nel medesimo anno d'imposta e, in tal caso, la cedolare è applicabile ai canoni relativi all'annualità successiva maturati nell'anno d'imposta o, se di importo superiore ai canoni, alla rendita catastale.

Esempio

Un immobile è locato e tenuto a disposizione dal 1.1.2015 al 10.5.2016; viene successivamente locato dal 11.5.2016 ad un canone annuo di Euro 7.200,00, con opzione per la cedolare secca. La rendita catastale dell'immobile è di Euro 1.000,00, già rivalutata del 5%.

Per l'anno 2015:

- l'immobile è a disposizione per il periodo dal 1/1 al 10/5; il reddito (la rendita catastale rapportata al periodo di possesso) non è più imponibile ai fini IRPEF, in quanto per l'immobile è stata versata l'IMU;
- per il periodo dal 11/5 al 31/12 è necessario individuare il maggiore importo effettuando il raffronto tra:
 

|   |               |
|---|---------------|
| o la rendita rivalutata   | Euro 1.000,00 |
| o il canone di locazione rapportato al periodo di possesso<br>(canone di locazione annuo/365) x 235<br>(7.200,00/365) x 234 | Euro 4.636,00 |

Il reddito da assoggettare a cedolare secca sarà di Euro 4.636,00.

Per l'anno 2016:

- l'opzione per la cedolare non viene revocata; non sarà necessario alcun adempimento e il reddito da assoggettare a cedolare sarà pari al reddito dal 1/1 al 10/5 (residuo della prima annualità) + il reddito dal 11/5 al 31/12 (parziale per la seconda annualità);
- l'opzione per la cedolare viene revocata; in tal caso il locatore dovrà revocare l'opzione con il modello 69 e versare l'imposta di registro per la seconda annualità.

Il reddito sarà così determinato:

- o per il periodo residuo della prima annualità (1/1 – 10/5) con cedolare secca (canone di locazione annuo/365) x 130  
 $(7.200,00/365) \times 130$  Euro 2.564,00
- o per il periodo parziale della seconda annualità (11/5 – 31/12) a tassazione ordinaria  
 $[(\text{canone di locazione annuo}/365) \times 235] - 5\%$   
 $[(7.200,00/365) \times 235] - 5\%$  Euro 4.404,00

## Le sanzioni

### Registrazione tardiva del contratto

L'opzione esercitata in sede di registrazione tardiva del contratto assoggettato a cedolare secca è ammessa nella Circolare 26/2011, dove è precisato:

*"anche in caso di registrazione tardiva, a seguito dell'esercizio dell'opzione per il regime alternativo, il locatore non sarà tenuto al versamento dell'imposta di registro. Tuttavia, le parti contraenti restano comunque tenute al versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, ancorché il pagamento di detta imposta, per effetto dell'opzione, sia sostituito dal pagamento della cedolare secca."*

Va quindi calcolata l'imposta di registro dovuta sul corrispettivo pattuito dovuto per l'intera durata del contratto; su tale importo va calcolata la sanzione dovuta.

Sanzioni:

- 1/10 del 60%, cioè il 6% con n minimo di Euro 20,00, entro i 30 gg.
- 1/10 di 120%, cioè 12%, entro i 90 gg.
- 1/8 di 120%, cioè 15%, entro 1 anno
- 1/7 di 120%, cioè 17,14%, entro 2 anni
- 1/6 di 120%, cioè 20%, oltre 2 anni
- 1/5 di 120%, cioè 24%, dopo la consegna del P.V.C.

L'esercizio tardivo dell'opzione, esercitato oltre il termine previsto per l'annualità successiva, determina l'impossibilità di accesso.

Rimane l'obbligo, ai fini dell'agevolazione, dell'invio della raccomandata postale all'inquilino.

### Registrazione in annualità successive, a determinate condizioni, usufruendo della c.d. remissione in bonis

La c.d. *remissione in bonis* è stata istituita dall'art.2 c. 1 del D.L. 16/2012, con lo scopo di regolarizzare alcuni obblighi di preventiva comunicazione previsti dalla legge o altri adempimenti meramente formali, necessari al fine di poter usufruire di determinate detrazioni o altri benefici fiscali.

La Circolare 47/2012 ha espletato tale possibilità anche nel caso in cui il contribuente opti tardivamente per la cedolare secca presentando il modello RLI.

La possibilità non è ammessa nel caso in cui debba essere applicata come "ripensamento" a una scelta precedentemente effettuata.

Non può essere utilizzata dal contribuente che ha già effettuato il versamento dell'imposta di registro.

La *remissione in bonis* può essere effettuata in sede di tardiva registrazione del contratto, in caso di presentazione del modello RLI.

Non è applicabile in caso di mancato invio della comunicazione preventiva (raccomandata) al conduttore.

La sanzione applicata è fissa pari a Euro 250,00 e non compensabile, né ravvedibile.

Va versata a mezzo F24 con il codice tributo 8114.

#### Mancata comunicazione di risoluzione del contratto

La mancata presentazione della comunicazione per la risoluzione di un contratto assoggettato a cedolare secca, entro i 30 giorni previsti dalla normativa, è sanzionata con il versamento dell'imposta di Euro 67,00 in misura fissa, ridotta a Euro 35,00 se versata entro i 30 giorni successivi alla violazione.

Tuttavia, è ammessa la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso, versando:

- 1/10 di 35 Euro, cioè 3,5 Euro, entro i 30 gg.
- 1/10 di 67 Euro, cioè 6,7 Euro, entro i 90 gg.
- 1/8 di 67 Euro, cioè 8,38 Euro, entro 1 anno
- 1/7 di 67 Euro, cioè 9,57 Euro, entro 2 anni
- 1/6 di 67 Euro, cioè 11,17 Euro, oltre 2 anni
- 1/5 di 67 Euro, cioè 13,40 Euro, dopo la consegna del P.V.C.

#### Mancata indicazione del canone in dichiarazione

Il D.Lgs. 158/2015 ha previsto, tra l'altro, l'applicazione della sanzione per infedele dichiarazione, nel caso in cui il contribuente dimentichi di indicare in dichiarazione, anche parzialmente, il canone di locazione dell'immobile assoggettato a cedolare secca.

In questo caso, invece, la sanzione applicata è più alta di quella prevista nei casi di infedele dichiarazione (dal 90% al 180%) se il canone di locazione fosse assoggettato a IRPEF.

Al fine di regolarizzare la propria situazione, il contribuente, unitamente alla presentazione della dichiarazione integrativa, dovrà applicare la sanzione prevista in questo caso, che va dal 240% al 480%.

Potendo usufruire del ravvedimento operoso, tuttavia, la sanzione applicata in forma ridotta varia a seconda che l'omissione del canone sia parziale o totale.

In caso di omissione parziale:

- 1/9 del 180%, cioè 20%, entro i 90 gg.
- 1/8 del 180%, cioè 22,50%, entro 1 anno
- 1/7 del 180%, cioè 25,71%, entro 2 anni
- 1/6 del 180%, cioè 30%, oltre 2 anni.

In caso di omissione totale:

- 1/9 del 240%, cioè 26,67%, entro i 90 gg.
- 1/8 del 240%, cioè 30%, entro 1 anno
- 1/7 del 240%, cioè 34,29%, entro 2 anni
- 1/6 del 240%, cioè 40%, oltre 2 anni.

Sono dovuti, inoltre, gli interessi maturati a giorno.

#### **Normativa e Prassi di riferimento:**

D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011

D.L. 47 del 28 marzo 2014

Provvedimento Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011

Provvedimento Agenzia delle Entrate del 10 gennaio 2014

Circolare Agenzia delle Entrate 26/2011

Circolare Agenzia delle Entrate 19/2012

Circolare Agenzia delle Entrate 20/2012

Circolare Agenzia delle Entrate 47/2012

Istruzioni e modello RLI.

## COMUNICAZIONE OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

Raccomandata A/R

Egr. Sig.

(Indirizzo)

OGGETTO: Esercizio dell'opzione "Cedolare Secca"

Con la presente,

Io sottoscritto ..... C.F. ...., in qualità  
di locatore

comunico,

che in riferimento al contratto di locazione abitativo dell'unità immobiliare sita nel Comune di .....in via ..... n. .... ai sensi e per effetto del Decreto Legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 dell'articolo 3, intende esercitare l'opzione per la "cedolare secca".

L'opzione comporta, ai sensi dell'articolo 3 comma 11 del Decreto Legislativo del 14 marzo 2011 n. 23, la rinuncia per il periodo della durata dell'opzione di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione, incluso l'aggiornamento dell'ISTAT, ovvero dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

A seguito di tale opzione si comunica che non è dovuta l'imposta di bollo e l'imposta annuale di registro; la presente, dovrà essere conservata agli atti, ed ha valore fino ad eventuale revoca dell'opzione, che dovrà essere comunicata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità successiva di riferimento.

Distinti saluti

....., lì 05/10/2016

---

(firma locatore)



## Esempi pratici

### Canoni non percepiti

Paolo possiede un immobile la cui rendita catastale è pari a Euro 365,00; l'immobile è concesso in locazione con cedolare secca dal 1 gennaio 2015 ad un canone mensile di Euro 500,00 (6.000,00 annui). Dal mese di maggio 2015 l'inquilino non versa più il canone e in maggio 2016 è emessa sentenza di sfratto per morosità.

La compilazione del 730 di Paolo sarà la seguente:

| N.        | RENDITA    | UTILIZZO | POSSESSO   |               | CODICE CANONE | CANONE DI LOCAZIONE | CASI PART. | CON-TIN. | COD. COM.   | CEDOL. SECCA | C.P. IMU |
|-----------|------------|----------|------------|---------------|---------------|---------------------|------------|----------|-------------|--------------|----------|
|           |            |          | GIORNI     | QUOTA %       |               |                     |            |          |             |              |          |
| <b>B1</b> | <b>365</b> | <b>3</b> | <b>365</b> | <b>100,00</b> | <b>3</b>      | <b>2.000</b>        | <b>4</b>   |          | <b>G888</b> | <b>X</b>     |          |

L'importo assoggettato a imposta sarà pertanto pari alle quattro mensilità percepite (Euro 2.000,00).

### Credito d'imposta per canoni non percepiti

Maria concede in locazione per tutto il 2014 un proprio immobile, la cui rendita catastale è pari a Euro 665, per un canone annuo di Euro 5.000,00 optando per la cedolare secca.

Il canone non è mai stato incassato e ad aprile 2016 viene emessa sentenza di sfratto per morosità.

Nel 730 2016 Maria potrà usufruire del credito d'imposta, rideterminando l'imposta calcolata sulla rendita catastale:

Canone annuo 5.000 x 21% = 1.050 = importo cedolare secca.

Rendita catastale 665 x 21% = 139,65 = imposta ricalcolata.

1.050 – 139,65 = 910,35 = credito d'imposta da indicare nel quadro G del 730/2016.

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>G2</b> | Credito canoni di locazione non percepiti (vedere istruzioni) | <b>910</b> |
|-----------|---|------------|

### Immobile locato in corso d'anno

Giulia possiede un appartamento a disposizione la cui rendita catastale è pari a Euro 500,00; il 1 maggio 2015 stipula un contratto di locazione a canone concordato, optando per la cedolare secca, pari a Euro 300,00 mensili.

L'immobile risulta quindi:

- a disposizione dal 1/1 al 30/4 per giorni 120 (codice utilizzo 2);
- locato a canone concordato con cedolare dal 1/5 al 31/12 per giorni 245 (codice utilizzo 8 e codice canone 3);
- canone di locazione Euro 300,00 x 8 mesi = Euro 2.400,00.

Compilazione del 730:

| N.        | RENDITA    | UTILIZZO | POSSESSO   |               | CODICE CANONE | CANONE DI LOCAZIONE | CASI PART. | CON-TIN. | COD. COM.   | CEDOL. SECCA | C.P. IMU |
|-----------|------------|----------|------------|---------------|---------------|---------------------|------------|----------|-------------|--------------|----------|
|           |            |          | GIORNI     | QUOTA %       |               |                     |            |          |             |              |          |
| <b>B1</b> | <b>500</b> | <b>2</b> | <b>120</b> | <b>100,00</b> |               |                     |            |          | <b>G888</b> |              |          |
| <b>B2</b> | <b>500</b> | <b>8</b> | <b>245</b> | <b>100,00</b> | <b>3</b>      | <b>2.400</b>        |            | <b>X</b> |             | <b>X</b>     |          |

Poiché il contratto è a cedolare secca, andrà compilata anche la sezione II del quadro B per l'indicazione dei dati contratto.

|            | N.rigo<br>Sez.I. | Mod.<br>num. | ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO |           |               |                  | CODICE IDENTIFICATIVO<br>DEL CONTRATTO | Contratti<br>non >30gg. | Anno dichiar.<br>ICI / IMU | Stato<br>emer. |
|------------|------------------|--------------|--|-----------|---------------|------------------|--|-------------------------|----------------------------|----------------|
|            |                  |              | DATA                                   | SERIE     | NUMERO        | SOTT.<br>UFFICIO |  |                         |                            |                |
| <b>B11</b> | <b>2</b>         | <b>1</b>     | <b>30.04.15</b>                        | <b>3T</b> | <b>123456</b> |                  | <b>TIK</b>                             |                         |                            |                |

I dati del contratto sono rilevabili dalla ricevuta telematica o cartacea di presentazione.

Nel prospetto di liquidazione si avrà, al rigo 6 l'importo imponibile da assoggettare all'imposta sostitutiva e al rigo 81 l'importo della cedolare dovuta per l'anno d'imposta 2015.

|          |                           |                 |            |
|----------|---------------------------|-----------------|------------|
| <b>6</b> | IMPONIBILE CEDOLARE SECCA | <b>2.400,00</b> | <b>,00</b> |
|----------|---------------------------|-----------------|------------|

|           |                      |               |            |
|-----------|----------------------|---------------|------------|
| <b>81</b> | CEDOLARE SECCADOVUTA | <b>240,00</b> | <b>,00</b> |
|-----------|----------------------|---------------|------------|

Gli acconti sono indicati nell'apposita sezione ai righi 100 e 101; nel nostro caso, poiché l'importo dell'acconto (95% del saldo) è inferiore a Euro 257,52 ci sarà un unico versamento al 30/11 pari a Euro 228,00.

|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| <b>100</b> | PRIMARATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016           | <b>,00</b>    |
| <b>101</b> | SECONDA O UNICARATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016 | <b>228,00</b> |

Al rigo 147 sarà indicato il reddito relativo al periodo in cui l'immobile è rimasto a disposizione: rendita catastale, rivalutata del 5% rapportata ai giorni e aumentata di  $1/3 = 500 \times 1,05 \times 120/365 \times 4/3 = 230$ .

|            |                                 |               |            |
|------------|---------------------------------|---------------|------------|
| <b>147</b> | Redditi fondiari non imponibili | <b>230,00</b> | <b>,00</b> |
|------------|---------------------------------|---------------|------------|

#### Contratto di locazione di durata inferiore ai 30 giorni

Lucia è proprietaria di un immobile a Cortina con rendita catastale pari a Euro 888,00 che loca per turisti durante l'anno con contratti tutti di durata inferiore ai 30 gg., optando per la cedolare secca.

Nel 2015 ha locato l'appartamento:

- dal 1/1 al 15/1 = 15 gg. locato per Euro 1.500,00;
- dal 16/1 al 23/1 = 8 gg. locato per Euro 800,00;
- dal 1/7 al 18/7 = 18 gg. locato per Euro 1.800,00;
- dal 19/7 al 3/8 = 16 gg. locato per Euro 1.600,00;
- negli altri periodi l'immobile è a disposizione di Lucia.

Deve essere eseguita somma dei giorni per i periodi in cui l'immobile è locato:  $15+8+18+16 = 57$  gg.

Va eseguito il calcolo per determinare i giorni in cui l'immobile è a disposizione:  $365-57 = 308$ .

Va eseguita la somma dei canoni percepiti, che risulta essere pari a Euro 5.700,00.

Compilazione del 730:

| N.        | RENDITA | UTILIZZO | POSSESSO |         | CODICE CANONE | CANONE DI LOCAZIONE | CASI PART. | CON-TIN. | COD. COM.   | CEDOL. SECCA | C.P. IMU |
|-----------|---------|----------|----------|---------|---------------|---------------------|------------|----------|-------------|--------------|----------|
|           |         |          | GIORNI   | QUOTA % |               |                     |            |          |             |              |          |
| <b>B1</b> | 888     | 2        | 308      | 100,00  |               |                     |            |          | <b>A266</b> |              |          |
| <b>B2</b> | 888     | 3        | 57       | 100,00  | 3             | 5.700               |            | X        |             | X            |          |

Poiché il contratto è a cedolare secca, andrà compilata anche la sezione II del quadro B per barrare la casella 7 "Contratti inferiori ai 30 gg".

|            | N.rigo Sez.I. | Mod. num. | ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO |       |        |       |         | CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO | Contratti non >30gg. | Anno dichiar. ICI / IMU | Stato emer. |
|------------|---------------|-----------|--|-------|--------|-------|---------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------|
|            |               |           | DATA                                   | SERIE | NUMERO | SOTT. | UFFICIO |                                     |                      |                         |             |
| <b>B11</b> | 2             | 1         |  |       |        |       |         |                                     | X                    |                         |             |

Nel prospetto di liquidazione si avrà al rigo 6 l'importo imponibile da assoggettare all'imposta sostitutiva e al rigo 81 l'importo della cedolare dovuta per l'anno d'imposta 2015.

|           |                           |  |                 |                 |
|-----------|---------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>6</b>  | IMPONIBILE CEDOLARE SECCA |  | <b>5.700,00</b> | <b>5.700,00</b> |
| <b>81</b> | CEDOLARE SECCA DOVUTA     |  | <b>1.197,00</b> | <b>1.197,00</b> |

Gli acconti sono indicati nell'apposita sezione ai righi 100 e 101; il calcolo è effettuato sul 95% dell'imponibile ( $1.197,00 \times 95\% = 1.137,15$ ); il rigo 100 (primo acconto) è pari al 40% di 1.137,5 ( $454,86 = 455$ ) e il rigo 101 è pari al 60% di 1.137,15 ( $682,29 = 682$ ).

|            |   |  |               |
|------------|---|--|---------------|
| <b>100</b> | PRIMARATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016           |  | <b>455,00</b> |
| <b>101</b> | SECONDA O UNICARATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016 |  | <b>682,00</b> |

Al rigo 147 sarà indicato il reddito relativo al periodo in cui l'immobile è rimasto a disposizione: rendita catastale, rivalutata del 5% rapportata ai giorni e aumentata di  $1/3 = 888 \times 1,05 \times 308/365 \times 4/3 = 1.049,05 = 1.049$ .

|            |                                 |  |                 |                 |
|------------|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>147</b> | Redditi fondiari non imponibili |  | <b>1.049,00</b> | <b>1.049,00</b> |
|------------|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|

Abitazione principale parzialmente locata

Sabrina abita nella sua abitazione principale, con rendita pari a Euro 800,00 e concede in locazione, a partire dal 1 gennaio 2015, in regime di libero mercato una stanza della propria abitazione, optando per la cedolare secca, all'importo annuo di Euro 1.900,00.

Compilazione del 730:

|           |     |   |     |        |   |       |  |  |             |   |  |
|-----------|-----|---|-----|--------|---|-------|--|--|-------------|---|--|
| <b>B1</b> | 800 | 3 | 365 | 100,00 | 3 | 1.900 |  |  | <b>G886</b> | X |  |
|-----------|-----|---|-----|--------|---|-------|--|--|-------------|---|--|

Poiché il contratto è a cedolare secca, andrà compilata anche la sezione II del quadro B per l'indicazione dei dati contratto.

|            |   |   |          |   |        |  |     |  |  |  |  |
|------------|---|---|----------|---|--------|--|-----|--|--|--|--|
| <b>B11</b> | 1 | 1 | 01.01.15 | 3 | 856855 |  | TIK |  |  |  |  |
|------------|---|---|----------|---|--------|--|-----|--|--|--|--|

I dati del contratto sono rilevabili dalla ricevuta telematica o cartacea di presentazione.

Nel prospetto di liquidazione si avrà al rigo 6 l'importo imponibile da assoggettare all'imposta sostitutiva e al rigo 81 l'importo della cedolare dovuta per l'anno d'imposta 2015.

|          |                           |                 |            |
|----------|---------------------------|-----------------|------------|
| <b>6</b> | IMPONIBILE CEDOLARE SECCA | <b>1.900,00</b> | <b>,00</b> |
|----------|---------------------------|-----------------|------------|

|           |                       |               |            |
|-----------|-----------------------|---------------|------------|
| <b>81</b> | CEDOLARE SECCA DOVUTA | <b>399,00</b> | <b>,00</b> |
|-----------|-----------------------|---------------|------------|

Gli acconti sono indicati nell'apposita sezione ai rigi 100 e 101; il calcolo è effettuato sul 95% dell'imponibile ( $399,00 \times 95\% = 379,05$ ); il rigo 100 (primo acconto) è pari al 40% di 379,05 ( $151,72 = 152$ ) e il rigo 101 è pari al 60% di 379,05 ( $227,43 = 227$ ).

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| <b>100</b> | PRIMA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016           | <b>152,00</b> |
| <b>101</b> | SECONDA O UNICA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2016 | <b>227,00</b> |

Al rigo 147 non sarà indicato alcun importo.