
Locazione: l'opzione alla cedolare secca nel modello RLI

Data Articolo: 14 Novembre 2014

Autore Articolo: Alessandra Caparello

Ecco come compilare il **modello RLI**, che sostituisce il precedente modulo 69 per l'opzione o la revoca del regime facoltativo della **cedolare secca** sugli **affitti**.

Cedolare secca sugli affitti: cosa prevede

La cedolare secca sugli affitti è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria che consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

Optando per la cedolare secca, il locatore rinuncia, per tutta la durata dell'opzione, a chiedere l'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto.

Chi può esercitare l'opzione e quando

Possono optare per il regime della cedolare secca solo le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locate (usufrutto, uso, abitazione) e solo per gli immobili che rientrano nelle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati). L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile e sulle relative pertinenze. In tali casi, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

L'opzione può essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ovvero, in caso di proroga o annualità successiva, entro il termine di versamento dell'imposta di registro.

C'è da sottolineare però che l'opzione per la cedolare secca non ha effetto se il locatore non comunica preventivamente al conduttore con lettera raccomandata la volontà di aderire al regime alternativo, rinunciando al tempo stesso alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Cedolare secca e modello RLI

Sia per la registrazione del contratto che per esercitare l'opzione alla cedolare secca, si utilizza il nuovo modello RLI.

In particolare nel modello RLI, il quadro dedicato all'opzione e all'eventuale revoca alla cedolare secca è il quadro "*D- Locazione a uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca*". In esso vanno indicati:

- il numero d'ordine dell'immobile

- il numero dei locatori con la relativa percentuale di possesso

Va poi compilata la casella dedicata alla scelta dell'opzione per la cedolare secca, barrando:

- SI: in caso di adesione,

- NO: in caso di non adesione o revoca.

Per ogni immobile va compilato un numero di righe pari al numero dei proprietari che figurano come locatori. Se il numero dei righe non dovesse essere sufficiente, si devono usare più modelli RLI.

Dichiarazione dei locatori

Dopo il quadro D è presente un'altra sezione intitolata "*Dichiarazione dei locatori*" che deve essere compilata sempre quando si esercita o viene revocata l'opzione per la cedolare secca. Il locatore o tutti quando sono presenti più proprietari per lo stesso immobile, devono indicare il proprio codice fiscale e apporre la firma.

Alessandra Caparello