

Prot. n.78/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 14 Febbraio 2012

OGGETTO: Cedolare secca da “confermare” nel 2012 -

Per i contratti in essere al 7 aprile 2011, nelle nuove annualità il locatore interessato deve esercitare l'opzione

Si sta avvicinando la prima scadenza per il nuovo tributo sulle locazioni abitative. Infatti, per tutti i contratti in essere al 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011, istitutivo della “cedolare secca”) per i quali si è optato per il nuovo tributo, il 2012 rappresenta l'anno in cui va confermato l'esercizio dell'opzione all'Agenzia delle Entrate.

La tassazione forfetaria dei canoni di locazione degli immobili abitativi, posseduti al di fuori di un ambito imprenditoriale, poteva essere applicata indistintamente sia ai contratti formati successivamente al 7 aprile 2011 che a quelli già in essere a quella data. Per la prima categoria gli adempimenti sono stati definiti dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26 dell'1 giugno 2011 e consistono innanzitutto nella comunicazione all'inquilino, tramite raccomandata con data certa, della volontà di esercitare l'opzione e di rinunciare agli adeguamenti del canone. Successivamente, occorre registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate esercitando l'opzione nel modello 69; infine, si deve determinare e versare l'imposta nei modi e termini previsti per le imposte dirette.

In merito agli adempimenti per la seconda categoria di contratti, ovvero per quelli che esistevano già alla data di entrata in vigore nella nuova norma, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, è stato previsto che il locatore possa “applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011”.

La circolare prosegue precisando che, per le annualità contrattuali che decorrono dal 2012, il contribuente (locatore) interessato ad avvalersi del regime della cedolare secca dovrà esercitare la relativa opzione entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta di registro, presentando il modello 69, direttamente all'Agenzia delle Entrate.

In pratica occorre monitorare nell'anno 2012 la scadenza annuale dei contratti di locazione in essere e, nei 30 giorni successivi, comunicare all'Agenzia delle Entrate l'esercizio dell'opzione mediante il modello 69. Se non altro, si ritiene che, in assenza di precise prese di posizione ministeriali, non sia necessario il rinvio della raccomandata all'inquilino.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti.


ANCE - RAGUSA
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
IL PRESIDENTE
(Dot. Ing. Giovanni Ravalli)

pag. 1