



*Consiglio Provinciale
dei
Consulenti del Lavoro
di Napoli*

A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI

Dentro la Notizia

27/2013

FEBBRAIO/13/2013 (*)

27 Febbraio 2013

**CHI HA SCELTO L'IMPOSTA
SOSTITUTIVA (ID: "CEDOLARE
SECCA") SUI CONTRATTI D'AFFITTO
GIÀ REGISTRATI AL 7 APRILE 2011,
NEL 730 O IN UNICO 2012, NON DEVE
RIPETERE L'OPZIONE COMPILANDO
IL MODELLO 69. È QUESTO
L'IMPORTANTE CHIARIMENTO
CONTENUTO NELLA NOTA DEL 14
FEBBRAIO 2013 DELL'AGENZIA
DELLE ENTRATE .**

Come noto, l'opzione per l'applicazione della c.d. "cedolare secca" ai redditi fondiari derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo va esercitata, a regime, ossia **per i contratti registrati dal 7.4.2011, in sede di registrazione del contratto utilizzando il mod. SIRIA (in presenza dei presupposti richiesti) o il mod. 69.**

Tale regola ha trovato **un'eccezione per il 2011**. Infatti, l'opzione per la cedolare secca, per i contratti di locazione già in essere, poteva essere ***esercitata direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al 2011 (mod. 730/UNICO 2012)*** e precisamente:

- ***contratti scaduti o oggetto di risoluzione prima del 7.4.2011, per i quali a tale data era già stata effettuata la relativa registrazione;***
- ***contratti prorogati prima del 7.4.2011 per i quali a tale data era già stata versata l'imposta di registro;***

CHIARIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE CIRC. N. 26/E DEL 01/06/2011 – N. 20/E DEL 04/06/2012.

Relativamente alle suddette ipotesi, ***l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 26/E/2011***, aveva sostenuto inizialmente una tesi restrittiva, precisando che ***l'opzione avrebbe dovuto essere rinnovata alla scadenza della prima annualità dell'imposta di registro successiva alla scelta.*** Così, per un contratto stipulato il 4 marzo 2011, per il quale la cedolare era stata scelta indicandola in Unico 2012, il 4 marzo 2012 si sarebbe tornati automaticamente al regime ordinario Irpef, a meno di non presentare il modello 69.

Di conseguenza, se il contribuente intendeva continuare ad usufruire della tassazione sostitutiva per la residua durata del contratto **doveva rinnovare l'opzione per le annualità contrattuali decorrenti dal 2012** entro il

termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla scadenza dell'annualità) **utilizzando il mod. 69**, vale a dire, rifacendoci all'esempio suddetto, entro il 3 aprile 2012.

Successivamente, nella **circolare n. 20/E del 4 giugno 2012**, l'Agenzia delle Entrate procedeva a rivedere la propria posizione in materia, precisando che **l'opzione esercitata in sede di dichiarazione redditi sarebbe durata per l'intero periodo di durata del contratto di locazione.**

Orbene, nonostante quest'ultimo chiarimento, ***alcuni uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate continuavano ad attenersi rigidamente alla vecchia circolare 26/E/2011 e a richiedere quindi la presentazione del mod. 69, pena il ritorno alla tassazione ordinaria.***

Con la **nota del 14 febbraio 2013** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito in modo inequivocabile che **gli uffici devono conformarsi all'indirizzo espresso nella circolare n. 20/E del 4 giugno 2012.**

Di fatto, dunque, per i contratti in corso al 7.4.2011, sulla base della "nuova" interpretazione, **è riconosciuta la validità dell'opzione esercitata nel mod. 730 / UNICO 2012 per l'intera durata residua del contratto, senza necessità di (ri)confermare la stessa tramite la presentazione del mod. 69.**

Tale interpretazione, peraltro, come evidenziato dalla stessa Agenzia, poteva essere desunta, sia pure implicitamente, dalla citata Circolare n. 20/E nella quale era stato specificato:

....l'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima. Viene, inoltre, precisato come la comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011 esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore.

Pertanto, ***i contribuenti che hanno optato per la cedolare secca nel Modello 730/2012 o Unico 2012 non devono ripetere l'opzione compilando il Mod. 69.***

Attenzione però: quanto chiarito con la nota in esame compete, però, ***esclusivamente i contratti di locazione in corso al 7 aprile 2011 e già registrati a tale data.***

CASI IN CUI VA PRESENTATO IL MODELLO 69

L'obbligo di presentare il mod.69 permane sempre per i ***contratti già stipulati e per i quali si è in presenza della prima scadenza contrattuale,*** anche se in vigenza del rinnovo automatico previsto *ex lege*.

Ad esempio se un contratto di durata 4+4 ha la prima scadenza (primi quattro anni) a fine gennaio 2013 e il contribuente ha esercitato l'opzione in Unico 2012, è necessario presentare il modello 69 entro il 28 febbraio 2013.

Così facendo si garantisce che l'opzione continui a essere efficace per i successivi quattro anni, salvo revoche. In caso contrario, la prima annualità contrattuale che ha inizio a marzo 2013 sconterà il regime di tassazione ordinario Irpef del reddito.

Altro caso in cui non si può prescindere dalla presentazione del modello 69 è quello in cui il contribuente vuole ***applicare la cedolare secca in un'annualità intermedia di contratto.***

Ad esempio, se il contratto è stato sottoscritto l'1.04.2012 e in sede di registrazione dello stesso non è stata espressa alcuna scelta, se il locatore vuole applicare la cedolare dall'annualità contrattuale che ha inizio nel 2013, il modello 69 dovrà essere presentato entro il 30 aprile 2013, cioè in corrispondenza della scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale.

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC