

## Quando SCEGLIERE

Per permettere ai proprietari di valutare la convenienza del nuovo regime sostitutivo, il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 ha concesso un periodo più ampio, rispetto agli ordinari 30 giorni, per effettuare la registrazione e l'opzione. In particolare il proprietario deve:

- registrare il contratto, anche ai fini dell'opzione, entro il 6 giugno 2011 (per i contratti il cui termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011)
- attivare l'opzione per la cedolare nella dichiarazione 2012 relativa ai redditi 2011 (per i contratti in corso già registrati al 7 aprile, per quelli scaduti o prorogati prima di quella data con l'imposta versata)
- esercitare l'opzione con il modello 69, entro il 6 giugno, per i contratti prorogati per i quali il termine per il versamento non era scaduto al 7 aprile

### Per saperne di più:

- Articolo 3 del decreto legislativo 23/2011 - Cedolare secca sugli affitti
- Provvedimento del 7/04/2011 - Modalità di esercizio dell'opzione e versamento
- Dpcm del 13/05/2011 - Proroga dei versamenti
- Risoluzione n.59/E del 25 maggio 2011
- Circolare n.26/E del 1° giugno 2011

## Come VERSARE

L'imposta deve essere versata entro lo stesso termine e con gli stessi criteri previsti per l'Irpef (acconto e saldo).

L'acconto si paga se l'importo dovuto supera 51,65 euro.

Per il 2011 è previsto un versamento in acconto dell'85% dell'imposta dovuta, mentre dal 2012 la misura dell'acconto sarà pari al 95%.

Gli acconti si versano con modello F24

- in un'unica rata, entro il 30 novembre 2011, se l'importo dovuto è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
  - \* la prima (40%) entro il 6 luglio 2011 oppure entro il 5 agosto 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse
  - \* la seconda (60%) entro il 30 novembre 2011

I codici tributo, da utilizzare nel modello F24, sono:

- 1840 - per la prima rata di acconto
- 1841 - per la seconda o unica rata dell'acconto
- 1842 - per il saldo



## La “Cedolare secca” sugli affitti on-line con “Siria”

Il decreto legislativo n. 23/2011 ha introdotto, a partire dal 2011, la “cedolare secca” il nuovo regime opzionale di tassazione del canone d'affitto



A CURA DELLA DIREZIONE REGIONALE  
DELL'EMILIA-ROMAGNA  
UFFICIO DEL DIRETTORE

## COS'È LA CEDOLARE SECCA

E' un regime facoltativo di tassazione del canone d'affitto che si applica in alternativa al regime ordinario vigente. La "cedolare secca" sostituisce:

- l'Irpef
- l'addizionale regionale e comunale
- l'imposta di registro e l'imposta di bollo sul contratto di locazione, sulle risoluzioni e sulle proroghe

L'importo della nuova imposta si calcola applicando, al canone di locazione annuo, un'aliquota fissa del:

- **21%** - per tutti i contratti
- **19%** - per i contratti a canone concordato relativi a immobili situati in Comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad alta tensione abitativa.

### Questi i Comuni in Emilia-Romagna ad alta tensione abitativa

**Bologna** - Anzola dell'Emilia - Calderara di Reno  
- Casalecchio di Reno - Castel Maggiore  
- Castenaso - Granarolo dell'Emilia - Imola  
- Pianoro - San Lazzaro di Savena - Sasso Marconi  
- Zola Predosa

**Ferrara** - Cento

**Forlì** - Cesena - Cesenatico

**Modena** - Campogalliano - Carpi  
- Castelfranco Emilia - Formigine - Sassuolo

**Parma** - Fidenza

**Piacenza** - Fiorenzuola d'Arda

**Ravenna** - Faenza - Lugo

**Reggio Emilia** - Casalgrande - Correggio  
- Montecchio Emilia - Rubiera - Scandiano

**Rimini** - Cattolica - Riccione

## IL NUOVO REGIME

### Chi PUÒ SCEGLIERE LA "CEDOLARE SECCA"

Possono optare per la cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sulle seguenti unità immobiliari date in affitto:

- unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
- relative pertinenze quali, ad esempio, box, cantine, garage (solo se locate congiuntamente all'abitazione)

Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

### Come SCEGLIERE

Chi sceglie di avvalersi della "cedolare secca" può esercitare l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il modello telematico "Siria" (on-line) oppure presentando in Ufficio il "modello 69" (cartaceo).

Il modello telematico semplificato "Siria" (Servizio Internet per la Registrazione dei contratti relativi a Immobili adibiti ad Abitazione) e il "Modello 69", sono entrambi disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it))

Chi si avvale del nuovo regime deve rinunciare agli aggiornamenti del canone comunicandolo all'inquilino con lettera raccomandata.

### SIRIA E LA REGOLA DEL 3

La compilazione di Siria è comoda, veloce e non richiede alcuna particolare esperienza informatica.

La trasmissione avviene online, direttamente da casa o tramite un intermediario abilitato.

Il nuovo programma può essere utilizzato se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- i locatori non sono più di tre e sono tutti d'accordo per esercitare l'opzione
- gli inquilini sono al massimo tre
- l'unità abitativa è unica e non ha più di tre pertinenze (tutti gli immobili sono censiti in catasto con attribuzione di rendita)
- il contratto disciplina esclusivamente il rapporto di locazione

Per accedere a SIRIA basta entrare nel sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione "Cedolare secca contratto di locazione - Compilazione e invio - Software di compilazione". Una volta compilato in tutte le sue parti, il modello è pronto per l'invio all'Agenzia delle Entrate. E' necessario a questo punto accedere al servizio telematico Fisconline, utilizzando il codice Pin (rilasciato dall'Agenzia su richiesta).

Nel caso di locazioni "brevi" non soggette ad obbligo di registrazione, è sufficiente effettuare l'opzione nella dichiarazione dei redditi.