

Chi sceglie la cedolare deve fare bene i conti

L'acconto va versato entro il 6 luglio, anche utilizzando i crediti maturati con l'Erario

Cristiano Dell'Oste e Giovanni Valcarenghi

■ L'acconto della cedolare secca si può pagare anche senza mettere mano al portafoglio. Mentre si avvicina la scadenza del 6 luglio – primo appuntamento con il fisco per chi sceglie la nuova imposta sugli affitti – molti proprietari di case potrebbero avere una bella sorpresa. Nel modello F24 con cui pagare l'acconto, infatti, si possono utilizzare anche i crediti maturati verso il fisco, compresi quelli risultanti dal modello Unico 2011. Non serve che il modello sia già stato inviato alle Entrate: basta aver fatto i conti e determinato correttamente gli importi. Chi ha presentato il modello 730, invece, riceverà l'eventuale rimborso dei crediti tramite il sostituto di imposta (il datore di lavoro o l'Inps per i pensionati).

Immaginiamo un contribuente che deve versare al fisco una prima rata d'acconto di 599,76 euro (come nel primo esempio qui a destra). Se la stessa persona ha un credito di 450 euro in Unico 2011, potrà riportarlo nel modello F24, limitandosi a versare la differenza (cioè 149,76 euro). Nel modello di pagamento, comunque, dovrà indicare tutto l'importo dell'acconto, con il codice tributo 1840, oltre al credito Irpef che si utilizza in compensazione (nella colonna credito). Per quest'anno, devono usare

il modello F24 anche i contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale con il modello 730.

IL CALCOLO

L'acconto sulla cedolare secca per il 2011 è pari all'85% dell'imposta dovuta. Per calcolarlo, quindi, bisogna prima individuare la cedolare, applicando l'aliquota "secca" del 21% (per i contratti liberi) o del 19% (per quelli a canone concordato), e poi individuare l'85% di questo importo. Attenzione: l'aliquota va applicata a tutto il canone indicato nel contratto, escluse solo le spese addebitate all'inquilino, perché qui non valgono le deduzioni previste per l'Irpef ordinaria.

Per il 2011 il pagamento previsto è pari all'85% dell'imposta dovuta, applicata sull'intero canone

Altra precisazione importante: la cedolare si calcola sui canoni "maturati", non su quelli riscossi. Quindi, per restare al primo esempio, l'aliquota del 21% scatta su un incasso "teorico" di 8.400 euro all'anno. Se poi l'inquilino dovesse saltare qualche rata, il proprietario dovrebbe comunque versare tutta la cedolare, aspettando l'eventuale convalida dello sfratto da parte del giudice per chiedere il rimborso delle imposte.

Se, invece, il contratto dovesse essere sciolto in anticipo, magari prima del 30 novembre, il contribuente potrebbe ridurre la seconda rata, facendo in modo che quanto effettivamente versato sia comunque pari all'85% della cedola-

re dovuta per il 2011 in base alla durata del contratto. Ovviamente, la riduzione degli acconti non è obbligatoria e, se si versa di più, l'ecedenza potrà essere recuperata sottraendola dai versamenti dovuti per il 2012.

CHI DEVE PAGARE

L'acconto deve essere pagato da tutti coloro che scelgono la cedolare, anche per i contratti già stipulati e registrati alla data del 7 aprile scorso, che applicheranno la nuova imposta nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2012.

I tempi di versamento dipendono da due variabili: il momento in cui inizia il contratto e l'ammontare dell'acconto. Se la cedolare dovuta per il 2011 è inferiore a 51,65 euro, o se l'affitto decorre dal 1° novembre in poi, non serve l'acconto e si pagherà tutto a saldo l'anno prossimo; se il contratto inizia dal 1° giugno in poi, tutto l'acconto va pagato entro il 30 novembre. Se invece il contratto era già in corso al 31 maggio, dipende dall'importo: se l'acconto è inferiore a 257,52 euro, si paga una rata unica entro fine novembre; se è uguale o superiore, si paga in due rate, la prima (del 40%) entro il 6 luglio, la seconda (del 60%) entro novembre.

La prima rata può essere rinviata fino al 5 agosto 2011, pagando una maggiorazione dello 0,40%, e anche rateizzata in quote costanti che partono dal 6 luglio o dal 5 agosto e hanno scadenza alla fine di ciascun mese. L'ultima rata deve essere versata entro il 30 novembre, data in cui scade anche il secondo acconto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Istruzioni per l'uso



Era già iniziato al 31 maggio 2011 (oppure era già scaduto o risolto in quella data)

Acconto in rata unica se inferiore a 257,52 euro; in due rate se superiore o uguale: la prima, del 40%, entro il 6 luglio; la seconda, del 60%, entro il 30 novembre



Dal 1° giugno 2011 al 31 ottobre 2011

Acconto in rata unica entro il 30 novembre



Dal 1° novembre 2011 in poi

Niente acconto, si paga tutto nel 2012


1

L'applicazione dell'aliquota

Si calcola la cedolare dovuta per il 2011, applicando l'aliquota (21% per i contratti liberi, 19% per quelli concordati) al canone indicato nel contratto, escluse le spese


2

L'acconto

L'acconto è pari per il 2011 all'85% della cedolare secca, il restante 15% va versato a saldo nel 2012


3

Il saldo

Se la cedolare dovuta per il 2011 è minore o uguale a 51,65 euro, l'acconto non va versato: si paga tutto a saldo nel 2012

CHI PAGA COSA: 4 TIPI DI CONTRATTO IN ESAME Il monolocale a Milano

IL CONTRATTO

Affitto di un bilocale in zona Lotto, quartiere residenziale vicino alla fermata della metropolitana, a 700 euro al mese. Contratto a canone libero stipulato il 1° marzo 2009.

L'OPZIONE

Il proprietario può scegliere la cedolare nella dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012. Deve inviare però la raccomandata all'inquilino prima dell'acconto.

L'ACCONTO

Gli scaglioni di pagamento sono tre. Acconto in due rate: la prima di 599,76 euro entro il 6 luglio; la seconda di 899,64 euro entro il 30 novembre. A saldo nel 2012: 264,60 euro.

Il bilocale a Roma

IL CONTRATTO

Affitto di un bilocale in zona centrale Flaminio a 1.100 euro al mese. Contratto a canone libero stipulato il 15 giugno 2011.

L'OPZIONE

Il proprietario può scegliere la cedolare registrando il contratto online con il software Siria, messo a disposizione dalle Entrate, o con il modello

cartaceo 69 entro il 15 luglio 2011. Deve inviare la raccomandata all'inquilino prima della registrazione.

L'ACCONTO

Prevista una rata unica: 2.356,2 euro entro il 30 novembre. A saldo nel 2012: 415,80 euro

La casa al mare

IL CONTRATTO

Affitto di una villetta monofamiliare a Gallipoli (Lecce) dal 1° al 14 agosto 2011. Canone di 1.950 euro.

L'OPZIONE

Il proprietario può scegliere la cedolare nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2012. Se vuole, può registrare il contratto con il software Siria o con il modello 69, e optare subito per la cedolare. Salvo precisazioni delle Entrate, deve comunque inviare la raccomandata.

L'ACCONTO

Prevista una rata unica: 348,07 euro entro il 30 novembre. A saldo nel 2012: 61,43 euro.

L'affitto agli studenti

IL CONTRATTO

Affitto di un monolocale a studenti in zona San Vitale a Bologna, a 350 euro al mese. Contratto a canone concordato stipulato il 1° ottobre 2009.

L'OPZIONE

Il proprietario può scegliere la cedolare nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2012. Deve però inviare la raccomandata entro il 6 luglio.

L'ACCONTO

Gli scaglioni di pagamento sono tre. Acconto in due rate: la prima di 271,32 euro entro il 6 luglio; la seconda di 406,98 euro entro il 30 novembre. A saldo nel 2012: 119,70 euro.

Ogni inquilino deve ricevere una lettera «preventiva» e vincolante

Va spedita a tutti altrimenti si perde il diritto alla tassa piatta

■ «Preventiva comunicazione». Nel freddo linguaggio delle norme è indicata così la lettera che il proprietario deve inviare all'inquilino. Una raccomandata con cui gli comunica di aver scelto la cedolare secca e di

rinunciare alla possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone per la durata dell'opzione.

La lettera va spedita prima di registrare i nuovi contratti, con il software Siria o il modello 69, o comunque prima della scadenza annuale del termine per l'imposta di registro. Per i contratti che erano già in corso e registrati al 7 aprile 2011, invece, va inviata entro il termine per il pagamento dell'acconto (6 luglio o 30 novembre) o comunque, se l'acconto per il 2011 non è dovuto, prima di presentare la dichiarazione dei redditi nel 2012. Lo stesso vale per i contratti risolti, prorogati o scaduti.

La raccomandata va spedita. Non è possibile consegnarla a mano e farla firmare "per ricevuta" dall'inquilino. Unica concessione: non è obbligatorio chiedere la ricevuta di ritorno, ma saranno se mai considerazioni di opportunità a suggerirlo, dato che chi non invia la comunicazione perde il diritto alla cedolare.

Se i proprietari sono più di uno, è bene che tutti quanti firmino la lettera: la rinuncia all'aggiornamento del canone vale per tutti i contitolari, non solo per chi sceglie la cedolare. Se invece a essere più di uno sono gli inquilini, la circolare 26/E delle Entrate dice che va spedita una lettera per ciascuno.

Un caso in cui si può fare a meno della comunicazione è quello in cui il contratto d'affitto prevede espressamente la rinuncia agli aggiornamenti. La stessa cosa dovrebbe valere anche per i contratti turistici e per quelli transitori: in questi casi l'aggiornamento del canone non è escluso, ma non è neppure immaginabile. Sul punto, però, meglio attendere una conferma ufficiale.

GUIDA ON LINE


WWW.ILSOLE24ORE.COM/CEDOLARE

Online i nostri utenti possono acquistare al prezzo di **3 euro** la Guida del Sole dedicata alla cedolare secca, alla luce di quanto dettato dalle nuove istruzioni delle Entrate. Il dossier contiene i documenti, i fac simile e il simulatore per calcolare la convenienza.