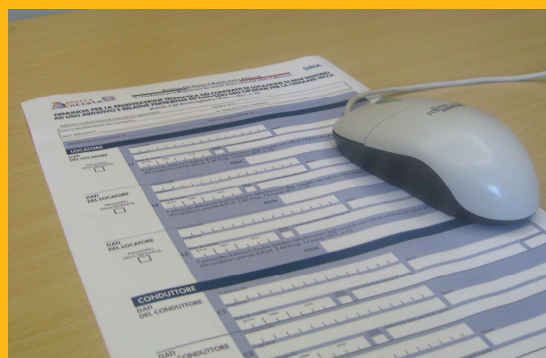


La cedolare secca on line con S.I.R.I.A



call center 848 800 444

www.agenziaentrate.gov.it

call center 848 800 444

www.agenziaentrate.gov.it

- Assistenza
- Informazione
- Semplificazione



La cedolare secca

Cedolare secca sugli affitti

Dal 2011 è possibile scegliere un nuovo regime di tassazione agevolata del reddito derivante dagli immobili locati per finalità abitative, in alternativa a quello ordinario attualmente vigente. Il nuovo regime, denominato "cedolare secca", è facoltativo e si applica anche alle pertinenze dell'abitazione locata insieme ad essa.

In cosa consiste

Il regime della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa che sostituisce l'Irpef e le relative addizionali, l'imposta di registro e di bollo.

IMPOSTA DOVUTA CON LA CEDOLARE SECCA

per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: - nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) - nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (<i>ad esempio Milano</i>)	19% del canone annuo

IMPOSTE CHE NON SI VERSANO PIU'

- **Irpef**
- **addizionale regionale**
- **addizionale comunale**
- **imposta di registro** (compresa quella sulla risoluzione delle proroghe del contratto di locazione)
- **imposta di bollo** (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)

Il reddito derivante dagli immobili locati e assoggettato a "cedolare secca" concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini della spettanza di deduzioni, detrazioni, benefici legati al possesso di requisiti reddituali, anche ai fini della situazione economica equivalente (I.S.E.E.).

Contribuenti interessati

Il regime si può applicare alle sole persone fisiche proprietarie del diritto di proprietà o titolari del diritto reale di godimento su unità immobiliari abitative locatate. L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività d'impresa di arti e professioni. Sono interessate unicamente le **unità immobiliari ad uso abitativo**, in particolare:

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 escluso A10 (uffici o studi privati)
- le relative **pertinenze** (locate congiuntamente).

Modalità

I soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il **modello telematico semplificato "SIRIA"** o il Modello 69, entrambi disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

SIRIA E LA REGOLA DEL 3

E' possibile utilizzare il modello semplificato Siria se:

- il numero di locatori e conduttori non è superiore a 3;
- c'è una sola unità abitativa e il numero di pertinenze non è superiore a 3;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare;
- gli immobili sono censiti con attribuzione della rendita.

Vantaggi di SIRIA

SIRIA conviene perché:

- la **compilazione è rapida e semplice**;
- la trasmissione del modello avviene on-line **senza la necessità di recarsi in Ufficio**;
- non occorre allegare documenti;
- non occorre effettuare pagamenti al momento della registrazione.

Per accedere a SIRIA basta entrare nel sito Internet, nell'area *Cedolare secca contratto di locazione - Compilazione e invio - Software di compilazione* e richiedere il pin on-line, senza recarsi nei nostri Uffici.

Chi si avvale del nuovo regime ha l'obbligo di comunicarlo al conduttore dell'immobile locato con lettera raccomandata. Il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per l'adeguamento Istat.

Versamento dell'imposta

L'imposta deve essere versata entro lo stesso termine e con gli stessi criteri previsti per l'Irpef (acconto e saldo). Per il 2011 è previsto un versamento in acconto dell'85% dell'imposta dovuta, dal 2012 la misura dell'acconto sarà pari al 95%. Gli acconti si pagano:

In unica soluzione
(importo inferiore a 257,52 euro)

entro il 30 novembre 2011

In due rate
(importo superiore a 257,52 euro)

Prima rata

del 40%, entro il 16 giugno 2011 (o 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse)

Seconda rata

del restante 60%, entro il 30 novembre 2011

Per il versamento a saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per il versamento del saldo dell'Irpef.

Durata dell'opzione e revoca

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga), o per il residuo periodo di durata del contratto nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima. Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata la stessa.

Per ulteriori informazioni e per i casi particolari consultare il **sito internet dell'Agenzia www.agenziaentrate.gov.it** o contattare il Call Center al numero **848.800.444** dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 17, il sabato dalle ore 9 alle 13.