

12 maggio 2021 11:01

Il Condominio. Posso passare da cedolare secca a tassazione ordinaria e viceversa?di [Laura Cecchini](#)**Posso passare
da cedolare secca
a tassazione ordinaria
e viceversa?****Inquadramento normativo**

Ogni qualvolta una persona e/o soggetto giuridico intenda stipulare un contratto di locazione, tanto per uso abitativo che diverso, per una durata consecutiva superiore a trenta giorni, sussiste l'obbligo di redazione in forma scritta oltre a quello, conseguente, di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate del Comune ove è ubicato l'immobile.

In tale ipotesi, la registrazione del contratto di locazione non è una facoltà ma un vero e proprio onere che grava sulle parti a pena di nullità del contratto medesimo.

A conferma, l'art.1, comma 346, Legge n.311/2004 prescrive espressamente che <I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati>.

Non vi può essere, quindi, esitazione o dubbio sulla rilevanza dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione ritenuta e considerata la comminazione della massima sanzione, quale è la nullità dell'atto, nel caso di violazione. Parimenti, il riflesso della importanza di tale adempimento è, ulteriormente, scandito dai tempi e modalità entro e con cui i soggetti coinvolti e interessati hanno il dovere di provvedere alla registrazione.

Invero, la registrazione del contratto di locazione deve avvenire entro trenta giorni dal giorno della stipula oppure sempre nel medesimo lasso temporale calcolato dal giorno della decorrenza. A titolo esemplificativo pensiamo alla sottoscrizione di un contratto in data 20 marzo con decorrenza dal 1 aprile).

Fermo quanto sopra ribadito, occorre osservare che l'iter di registrazione richiede il compimento di ulteriori attività quali la compilazione del meglio noto modello "RLI" nel quale sono riepilogati i dati essenziali del contratto, ovvero (i) la data di decorrenza del contratto (ii) il canone annuale (iii) i dati anagrafici delle parti (iv) l'identificativo catastale dell'immobile, (v) la proprietà/possesso, nonché per quanto qui, in particolare, interessa (vi) il regime fiscale per cui il locatore ivi dichiara di aderire o meno alla opzione per la cedolare secca.

Ebbene, proprio venendo al diverso regime fiscale che può investire il contratto di locazione, sulla base della scelta che dovrà essere effettuata dal locatore in occasione della stipula del contratto preme evidenziare gli effetti diversi anche sui costi o meno di registrazione.

Regime fiscale ordinario di tassazione e cedolare secca

Qualora il locatore opti per il regime della cedolare secca, intesa quale imposta sostitutiva dell'IRPEF, con contestuale dichiarazione nel contratto e nel modello RLI nella sezione ivi appositamente dedicata, non sarà dovuta alcuna imposta di registro né marche da bollo per l'annualità corrente e neanche per quelle che verranno, sino a che permarrà tale opzione, compresa la rinuncia all'aggiornamento del canone annuale in base all'indice ISTAT.

In vigenza del regime della cedolare secca, quindi, i costi di registrazione del contratto sono pari a zero e per la registrazione sarà sufficiente consegnare alla Agenzia delle Entrate originale del contratto e modello RLI. Diversamente, se il locatore non ha esercitato l'opzione per l'adesione al regime della cedolare secca in contestualità alla registrazione, oltre ai suddetti documenti dovrà essere obbligatoriamente presentata anche la ricevuta di avvenuto pagamento della l'imposta di registro, mediante esibizione di modello F24 quietanziato.

In via generale, per i contratti a canone libero, tale imposta è determinata nella misura del 2% del canone annuale di locazione per unità ad uso abitativo e nel 1% per immobili strumentali (edificio industriale, studio professionale). Inoltre, dovrà essere apposta una marca da bollo da Euro 16,00 ogni quattro facciate o, comunque, ogni 100 righe. D'abitudine, del pagamento della imposta sono onerate entrambe le parti al 50% ciascuna e le medesime sono obbligate in solido verso il fisco.

Il versamento dell'imposta deve avvenire annualmente, entro il termine di trenta gironi dalla stipula/decorrenza della prima annualità del contratto.

Nel regime ordinario il canone di locazione varia annualmente in virtù dell'aggiornamento ISTAT.

Revoca del regime fiscale dichiarato alla firma del contratto

Premesso l'inquadramento illustrato, per avere una giusta cognizione del tema di cui si tratta, possiamo entrare nel merito della questione e rispondere al quesito del presente approfondimento.

A tal riguardo, è pertinente rappresentare che è un diritto del locatore poter modificare, revocando la scelta operata nel contratto, il regime fiscale per le annualità posteriori alla prima.

Che cosa significa?

In ordine alla opzione per la cedolare secca, il locatore può mutare tale decisione nelle annualità successive a quella in cui è stata esercitata se tale variazione è comunicata nel termine previsto per il pagamento della imposta di registro afferente alla annualità di riferimento.

La manifestazione della variazione del regime fiscale della cedolare secca si sostanzia in tre passaggi (i) comunicazione al conduttore tramite lettera raccomandata a.r. in cui si rende nota la decisione, (ii) compilazione e consegna alla Agenzia delle Entrate del modello RLI con dichiarazione di revoca e (iii) versamento della imposta di registro dovuta.

Per meglio comprendere le modalità e tempi con cui procedere è conveniente riportare un esempio: se un contratto di locazione decorre dal 15 aprile 2020, nel caso in cui nel 2021 il locatore voglia mutare il regime fiscale dovrà compiere le tre attività descritte entro il 15 maggio 2021 (30 giorni).

In proposito è essenziale ricordare che secondo la Circolare 47/2012 emanata dall'Agenzia delle Entrate l'avvenuta presentazione del modello RLI oltre il predetto termine di 30 giorni rende inefficace l'opzione espressa per cui il soggetto richiedente dovrà attendere quella successiva.

Al medesimo termine soggiace anche colui che, sempre nella veste di locatore, voglia revocare il regime di tassazione ordinaria ed optare per la cedolare secca.

Anche in questo caso, è necessaria la comunicazione della variazione al conduttore, che verrà sollevato dal pagamento del 50% della imposta di registro e dall'aggiornamento del canone nonché la consegna del modello RLI alla Agenzia delle Entrate.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)