

Roma, 1 giugno 2011

Prot. n. 15151.11/GST/os

Circolare fax/email

ALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Loro fax/email

In relazione alla circolare dell'Agenzia delle entrate in materia di cedolare secca – emanata questa mattina e tempestivamente inviata via email alle Associazioni territoriali, oltre che pubblicata sul sito Internet confederale – si richiama l'attenzione su alcuni aspetti nella stessa affrontati ovvero non considerati, rimanendo a disposizione per qualsiasi richiesta di assistenza in tema.

- Viene affermato – con ciò rispondendo ad una richiesta avanzata dalla nostra Organizzazione – che i tributi speciali previsti per il rilascio di certificati e attestazioni varie (codice tributo 964T) non sono dovuti in caso di registrazione di contratti di locazione (che si applichi o no la cedolare), ma solo in caso di “rilascio di copie, estratti, certificazioni o attestazioni resi dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente”.
- Non viene affrontata la questione posta dalla Confedilizia – e segnalata alle Associazioni territoriali con circolare del 21.4.'11 – della portata della disposizione che esclude l'applicazione della cedolare “alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa”. Circostanza che induce a suggerire di lasciare ai singoli soci interessati la decisione circa l'esercizio o meno dell'opzione per il nuovo regime.
- Viene affermato che l'aliquota del 19% si applica anche ai contratti per studenti universitari di cui alla legge n. 431/98.
- La cedolare viene ritenuta inapplicabile alla locazione ad uso foresteria.
- La cedolare viene ritenuta inapplicabile in caso di locazione di immobili di proprietà condominiale.
- Viene affermato che l'opzione per la cedolare può essere esercitata anche in caso di locazione di una o più porzioni di un immobile abitativo.
- Viene espresso l'avviso che, per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione per la cedolare esercitata da parte di un solo locatore comporti la rinuncia agli aggiornamenti del canone anche da parte dei comproprietari che non optino per il nuovo regime.
- Viene confermato che l'opzione per la cedolare comporta la rinuncia all'applicazione “di indici di aggiornamento” (non facendosi riferimento, quindi, alle variazioni prestabilite e progressive del canone).
- Viene affermato che, per i contratti nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone, non è necessario effettuare la comunicazione sulla rinuncia agli stessi.
- Viene esclusa la possibilità di effettuare la comunicazione del proprietario al conduttore, relativa all'esercizio dell'opzione, tramite raccomandata a mano.
- Vengono previste semplificazioni relative al pagamento degli acconti per il 2011.

Deve sottolinearsi che quanto sopra è contenuto in una circolare (e non in un testo normativo) e che per alcune fattispecie (in particolare, contratti uso foresteria, rinuncia agli aggiornamenti in caso di comproprietà) questa Segreteria nutre forti dubbi sulla validità delle interpretazioni fornite.

Ringraziando per l'attenzione, si resta a disposizione e si porgono cordiali saluti.

Il Segretario generale
(avv. Giorgio Spaziani Testa)

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ' EDILIZIA

00187 ROMA – Via Borgognona, 47 – Tel. 06/679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) – Fax 06/679.34.47 – 679.60.51

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu