

## COS'È ?

Con la "cedolare secca" sugli immobili abitativi si applica al canone annuo di locazione un'imposta fissa, sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali regionali e comunali, dell'imposta di registro e di bollo. La scelta del regime è facoltativa e opzionale al sistema ordinario di tassazione.

Imposta con la cedolare secca	
per i contratti di locazione a <b>canone libero</b>	<b>21%</b> del canone annuo
per i contratti di locazione a <b>canone concordato</b> e relativi alle abitazioni che si trovano nei Comuni: <ul style="list-style-type: none"><li>• ad alta densità abitativa (individuati dal Cipe)</li><li>• con carenze di disponibilità abitative</li></ul>	<b>19%</b> del canone annuo
<b>Comuni ad alta densità abitativa in Sardegna:</b> Alghero - Cagliari - Carbonia - Iglesias - Monserrato - Macomer - Nuoro - Oristano - Olbia - Ozieri - Porto Torres - Quartu Sant'Elena - Sassari - Tempio Pausania	

## A CHI È RIVOLTA ?

	Interessa	Non riguarda
<b>CONTRIBUENTI</b>	Persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione).	Società ed enti non commerciali.
<b>IMMOBILI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)</li><li>• Relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).</li></ul>	Gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

### ATTENZIONE

Chi sceglie la cedolare secca deve **comunicarlo con lettera raccomandata** al conduttore dell'immobile. Con la comunicazione si rinuncia all'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto, incluso quello per l'adeguamento Istat.

## COME SI SCEGLIE

### Via Internet, comodamente da casa, tramite il modello «Siria»

L'opzione per la cedolare secca può essere fatta **online, da qualsiasi computer**, in sede di registrazione del contratto, compilando il modello semplificato «Siria», che deve essere presentato esclusivamente in via telematica, dal locatore, se in possesso del codice Pin, o tramite un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf). Può essere utilizzato se:

- I locatori non sono più di 3 e tutti optano per la cedolare secca
- I conduttori non sono più di 3
- È locata una sola abitazione e non più di 3 pertinenze
- Abitazione e pertinenze sono iscritte in catasto e hanno la rendita catastale
- Il contratto contiene solo la disciplina del rapporto di locazione senza altre pattuizioni.

### Il modello 69

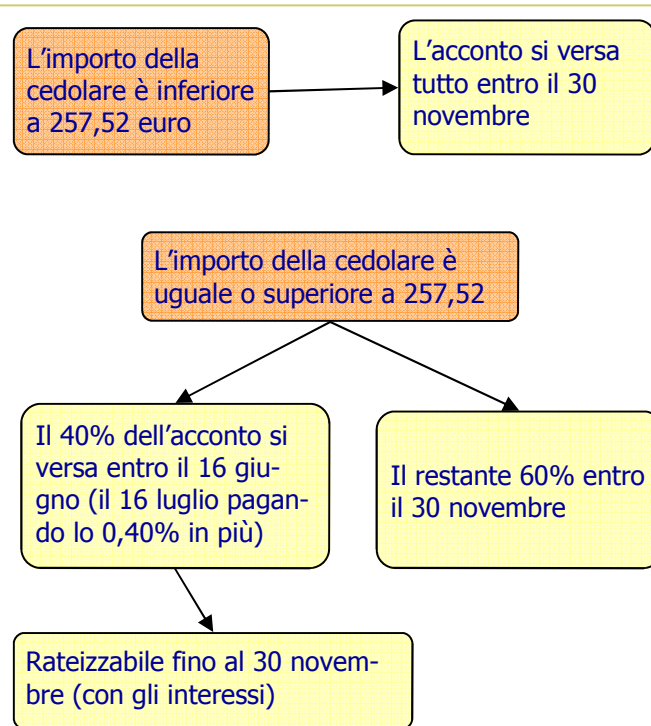
In tutti gli altri casi deve essere compilato il modello 69, scaricabile da Internet, che sostituisce anche la Comunicazione Dati Catastali (CDC).

**Il modello 69 è cartaceo e si presenta in 2 copie all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate.**

## COME SI PAGA: VERSAMENTO E ACCONTO

Il pagamento della cedolare secca (da effettuare con l'F24) segue le regole "ordinarie": **si versa come l'Irpef** (saldo e acconto) e con le **stesse scadenze** (giugno/novembre).

L'acconto è pari all'85% per il 2011 e al 95% a partire dal 2012. Si versa solo se la cedolare supera 51,65 euro.



Per i contratti con decorrenza dopo il 31 maggio 2011, l'acconto, se dovuto, va pagato interamente entro il 30 novembre 2011. Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011, l'acconto non va versato.

# DISCIPLINA TRANSITORIA

**Attenzione al 7 aprile 2011**

In considerazione dell'entrata in vigore della nuova normativa nel corso del 2011, bisogna tener conto di alcune regole particolari che si applicano solo quest'anno.

**Se alla data del 7 aprile 2011...**

... il contratto è già scaduto

... il contratto è già stato risolto

... il contratto è già stato registrato

... il contratto è già stato prorogato e l'imposta di registro è già stata pagata

Il locatore deve solo pagare l'acconto (se dovuto). L'opzione sarà poi riportata nel 730/2012 o in Unico/2012

... il contratto è in corso e dopo viene risolto

... il contratto è stato già risolto, ma non sono ancora trascorsi i 30 giorni per il pagamento

Si può optare per la cedolare (e pagare, se dovuto, l'acconto per il 2011), presentando il modello 69 entro 30 giorni dalla risoluzione

... scade il termine per la registrazione

... scade il termine per pagare l'imposta di registro sulla proroga

La scelta può essere effettuata entro il 6 giugno

PER SAPERNE DI PIÙ

848.800.444  
(tariffa urbana a tempo)



Direzione Regionale della Sardegna

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Modello Siria



Modello 69

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI		MOD. 69
<p>INFORMAZIONI GENERALI</p> <p>COGNOME: _____ NOME: _____</p> <p>PROFESSIONE: _____</p> <p>INDICAZIONE DELLA ATTIVITÀ ESERCITATA: _____</p>		<p>MODALITÀ DI REGISTRAZIONE</p> <p>TELEMATICA <input type="checkbox"/> MODALITÀ TRADIZIONALE <input type="checkbox"/></p>
<p>INFORMAZIONI SULLA LOCAZIONE</p> <p>DATA DI INIZIO: _____ DATA DI FINE: _____</p> <p>VALORE ANNUO: _____</p>		<p>MODALITÀ DI PAGAMENTO</p> <p>ACCONTO <input type="checkbox"/> PAGAMENTO A RATEI <input type="checkbox"/></p>
<p>INFORMAZIONI SULLA CEDOLARE SECCA</p> <p>OPZIONE CEDOLARE SECCA <input type="checkbox"/></p>		<p>MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'ACCONTO</p> <p>ACCONTO <input type="checkbox"/> PAGAMENTO A RATEI <input type="checkbox"/></p>

**Il percorso:**

Cosa devi fare  
Registrare  
Contratto di locazione  
Con modalità telematica  
Cedolare secca contratto  
di locazione  
Modello e istruzioni

# La cedolare secca sugli affitti

Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011



Direzione Regionale della Sardegna

Ufficio del Direttore Regionale