

Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori contabili

Belluno, 8 Novembre 2011

Libreria Campedel

OGGETTO: **acconti** anno 2011 “IRPEF” – “IRAP” e “cedolare secca sulle locazioni di immobili abitativi” **scadenti il 30 novembre 2011.**

Riferimenti normativi:

- Decreto Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 435, art. 17;
- Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, artt. 17 – 19;
- Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, art. 3;
- Circolare Agenzia delle Entrate 26/E 1[^] giugno 2011 paragrafo 8.2.

Redatta la dichiarazione dei redditi, il contribuente deve provvedere a versare le imposte:

- a saldo del periodo d'imposta precedente a cui si riferisce la dichiarazione.
Ordinariamente il versamento a **saldo** deve essere eseguito entro il 16 giugno, ovvero il 16 luglio maggiorando l'importo dello 0,4% con possibilità di rateizzazione;
- in acconto (**primo acconto**) per l'anno in corso.
Ordinariamente il versamento del primo acconto deve essere eseguito entro il 16 giugno, ovvero il 16 luglio maggiorando l'importo dello 0,4% con possibilità di rateizzazione;
- in acconto (**secondo acconto**) per l'anno in corso.
Ordinariamente il versamento del secondo acconto deve essere eseguito entro il 30 novembre senza possibilità di rateizzazione.

Acconti IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche)

Acconti IRAP (imposta regionale sulle attività produttive)

I metodi utilizzabili per determinare l'eventuale acconto dovuto per l'anno 2011, a titolo di IRPEF e di IRAP, sono due:

- 1) metodo storico;
- 2) metodo previsionale.

Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori contabili

Metodo storico IRPEF

Si versa il 99% del rigo **RN33** (denominato “**DIFFERENZA**”) della dichiarazione dei redditi dell’anno 2010 di cui:

- il 40% quale primo acconto;
- il 60% in sede di secondo acconto scadente il 30 novembre 2011.

Se l’importo indicato al rigo RN33 della dichiarazione dei redditi dell’anno 2010:

- non è superiore a € 51, l’acconto non è dovuto;
- è superiore a € 51 ma non a € 260, l’acconto è dovuto in unica soluzione entro il 30 novembre 2011;
- è superiore a € 260 l’acconto è dovuto in due rate (16 giugno e 30 novembre).

In ipotesi di applicazione del nuovo regime della cedolare secca sulle locazioni di immobili abitativi che prevede l’obbligo di versamento in acconto dell’85% della cedolare secca dovuta per il periodo d’imposta 2011, l’acconto IRPEF per il medesimo periodo d’imposta 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99% dell’IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta precedente, assumendo il relativo reddito **senza considerare quello fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l’intero periodo d’imposta** (in tal senso Circolare Agenzia delle Entrate 26/2011, paragrafo 8.2).

Metodo storico IRAP

Le stesse regole viste per l’IRPEF valgono anche per determinare l’acconto IRAP. Base di calcolo è il rigo **IR22** (denominato “**Totale Imposta**”) della dichiarazione IRAP dell’anno 2010.

Metodo previsionale IRPEF

Nell’ipotesi in cui l’imposta dovuta per l’anno 2011 sia ritenuta fondatamente inferiore rispetto a quella dell’anno precedente, il contribuente potrà determinare l’acconto applicando le predette percentuali previste per il metodo storico sulla minore imposta presunta per l’anno 2011.

Così, ad esempio, se l’imposta dovuta per il 2010 è stata di € 10.000 e per l’anno 2011 presumo che sia pari a € 4.000, anziché determinare l’acconto per il 2011 nella misura di 9.900 euro (99% di € 10.000) verserò soltanto 3.960 euro (pari al 99% di 4.000 euro).

Qualora la previsione si rivelasse successivamente inesatta per difetto, sarà dovuta la sanzione del 30% sulla differenza non versata, oltre agli interessi dell’1,5% in ragione d’anno.

In ipotesi di applicazione del nuovo regime della cedolare secca sulle locazioni di

Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori contabili

immobili abitativi che prevede l'obbligo di versamento in acconto dell'85% della cedolare secca dovuta per il periodo d'imposta 2011, l'acconto IRPEF per il medesimo periodo d'imposta 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99% dell'IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito **senza considerare quello fondiario prodotto nel 2010 dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo d'imposta** (in tal senso Circolare Agenzia delle Entrate 26/2011, paragrafo 8.2).

Metodo previsionale IRAP

Valgono gli stessi ragionamenti fatti per il metodo previsionale IRPEF.

Ravvedimento operoso

E' possibile utilizzare l'istituto del "**ravvedimento operoso**" che consente di regolarizzare l'omissione o il tardivo adempimento pagando una sanzione ridotta nelle seguenti misure:

- 1) dallo **0,2%** al **2,8%** se il pagamento viene effettuato entro il 14 dicembre 2011, cioè versando lo 0,2% per ogni giorno di ritardo.
Così, ad esempio, se verserò il 9 dicembre quanto dovuto il 30 novembre, pagherò una sanzione ridotta dell'1,80% (0,2% x 9 giorni di ritardo) anziché del 30%;
- 2) del **3%** se il pagamento è eseguito tra il 15° e il 30° giorno successivo alla scadenza.
Pagherò quindi la sanzione ridotta del 3% se verserò l'acconto tra il 15 e il 30 dicembre 2011;
- 3) del **3,75%** se il pagamento verrà eseguito oltre trenta giorni dalla scadenza, ma entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione (30 settembre 2012).
Pertanto, per poter beneficiare della sanzione ridotta del 3,75% dovrò versare l'acconto tra il 31 dicembre 2011 e il 30 settembre 2012.

Sull'importo dell'acconto versato in ritardo si devono pagare anche gli interessi nella misura dell'1,5% in ragione d'anno calcolati a giorni, oltre alla sanzione.

Il ravvedimento è possibile a condizione che non siano iniziati accessi o verifiche da parte dell'Amministrazione Finanziaria alla data della regolarizzazione.

Modalità di versamento

Per il versamento delle imposte, compresi gli acconti, va obbligatoriamente utilizzato

Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori contabili

il modello unificato di pagamento F24.

La presentazione del modello deve avvenire in via telematica per i soggetti titolari di partita IVA, mentre quelli non titolari di partita IVA possono presentare il modello F24 anche in forma cartacea.

Il versamento delle imposte può essere effettuato anche utilizzando eventuali crediti che il contribuente vanta nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria e di altri enti. In tal caso viene effettuata la cosiddetta "compensazione".

Cedolare secca sulla locazione di immobili abitativi

L'articolo 3 del Decreto Legislativo 23/2011 ha introdotto, **a partire dal 2011**, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione degli **immobili ad uso abitativo** e delle relative pertinenze.

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle **persone fisiche** titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che **non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, arti o professioni**.

L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad un'imposta operata nella forma della cedolare secca.

Si tratta di un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario.

L'opzione da parte del locatore dell'immobile per il regime della cedolare secca **esclude l'applicazione** per il periodo di durata dell'opzione:

- **dell'IRPEF**, secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito e **delle relative addizionali** sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- **dell'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione** (generalmente prevista nella misura del 2% del canone pattuito);
- **dell'imposta di bollo sul contratto di locazione;**
- **dell'imposta di registro e di bollo sulle risoluzioni e sulle proroghe** del contratto di locazione.

Per l'anno d'imposta 2011, l'acconto è stato previsto nella misura dell'85% dell'importo della cedolare secca che risulta dovuta per tale anno. Trattandosi del primo anno di applicazione del nuovo sistema di tassazione, l'acconto deve essere determinato esclusivamente con il metodo previsionale, non potendo applicarsi il metodo storico che normalmente si applica in materia di acconti IRPEF.

Per i contratti con decorrenza dal 1^a novembre 2011, non è dovuto acconto e la cedolare secca sarà versata interamente in sede di saldo (giugno – luglio 2012).

Fausto GALLO