



Per il 2011, come si effettua il versamento in acconto della cedolare secca?

Si versa l'85% dell'imposta dovuta in unica soluzione, entro il 30/11/2011, se inferiore a € 257,52 o in due rate (il 40% entro il 6 luglio- DPCM 12 maggio 2011 -, il restante 60% entro il 30 novembre) se superiore a tale cifra.

Per i contratti in corso alla data del 31/05/2011 e per quelli scaduti, il versamento d'acconto si effettua in due rate; per i contratti con decorrenza successiva a tale data, il versamento d'acconto si effettua in unica rata entro il 30/11/2011.



La cedolare secca sugli affitti sostituisce:

- l'Irpef e le relative addizionali
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo
- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
Direzione Regionale della Campania

Via Diaz, 11 - 80134 Napoli  
tel: 081 42 81 700 - fax: 081 42 81 580  
e-mail: [dr.campania@agenziaentrate.it](mailto:dr.campania@agenziaentrate.it)  
pec: [dr.campania.gtpec@pce.agenziaentrate.it](mailto:dr.campania.gtpec@pce.agenziaentrate.it)



# Cedolare secca sugli affitti!

**Art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23**



# Cedolare secca sugli affitti

Da chi può essere esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca?

Dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate.



Il nuovo regime della cedolare secca è facoltativo e si applica in alternativa al regime ordinario vigente. L'opzione può essere esercitata per ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative (da A1 ad A11, tranne A10) e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.



La cedolare secca si applica sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti con un'aliquota del 21%, che scende al 19% per i contratti a canone concordato relativi alle abitazioni ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa\* (individuati dal Cipe) e in quelli con carenza di disponibilità abitative\* individuati dal DL 551/1988, all'art. 1, lettere A e B.

L'opzione può essere esercitata in sede di registrazione del contratto, di proroga o, solo per il 2011, di risoluzione dello stesso oppure, in alcuni casi, con applicazione diretta in dichiarazione dei redditi.



Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

#### Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe

**Provincia di Avellino:** Aiello del Sabato, Ariano Irpino, Atripalda, Avellino, Capriglia Irpina, Contrada, Grottolella, Manocalzati, Mercogliano, Monteforte Irpino, Montefredane, Ospedaletto d'Alipino, Summonte.

**Provincia di Benevento:** Apollosa, Benevento, Castelputo, Foglianise, Fragneto Monforte, Montesarchio, Paduli, Pesco Sannita, Pietrelcina, San Leucio del Sannio, San Nicola Manfredi, Sant'Angelo a Cupolo, Torrecuso.

**Provincia di Caserta:** Aversa, Capua, Casagiove, Casal di Principe, Caserta, Castel Morrone, Castel Volturno, Lusciano, Maddaloni, Marcianise, Mondragone, Orta di Atella, San Cipriano d'Aversa, San Felice a Cancelli, San Nicola la Strada, San Prisco, Santa Maria a Vico, Santa Maria Capua Vetere, Sant'Arpino, Sessa Aurunca, Teano, Trentola Ducenta, Valle di Maddaloni.

**Provincia di Napoli:** Acerra, Afragola, Arzano, Bacoli, Brusciano, Caivano, Cardito, Casalnuovo di Napoli, Casandrino, Casavatore, Casoria, Castellammare di Stabia, Forio, Frattamaggiore, Frattaminore, Giugliano in Campania, Gragnano, Grumo Nevano, Ischia, Marano di Napoli, Marigliano, Massa Lubrense, Melito di Napoli, Monte di Procida, Mugnano di Napoli, Napoli, Nola, Palma Campania, Piano di Sorrento, Poggioreale, Pomigliano d'Arco, Pozzuoli, Qualiano, Quarto, Sant'Antimo, Sant'Antonio Abate, Saviano, Sorrento, Vico Equense, Villaricca, Volla.

**Provincia di Salerno:** Agropoli, Angri, Baronissi, Battipaglia, Bellizzi, Campagna, Capaccio, Castel San Giorgio, Castiglione del Genovesi, Cava de' Tirreni, Eboli, Fisciano, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Pellezzano, Pontecagnano Faiano, Sala Consilina, Salerno, San Cipriano Picentino, San Mango Piemonte, Sarno, Scafati, Vietri sul Mare.

#### Comuni con carenza di disponibilità abitative

Napoli e comuni confinanti, Avellino, Benevento, Caserta, Salerno.

I modelli per l'esercizio dell'opzione, scaricabili gratuitamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), sono di due tipi:

- Modello di denuncia per la registrazione telematica del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'esercizio dell'opzione della cedolare secca (modello SIRIA)
  - Modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69)
- Sullo stesso sito è disponibile anche il software di compilazione S.I.R.I.A.

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto. Tale opzione può essere revocata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata.



#### ATTENZIONE

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