

CEDOLARE SECCA su AFFITTI/LOCAZIONI IMMOBILI AD USO ABITATIVO ACCONTI PER IL 2011

Dall'anno d'imposta 2011, il proprietario/locatore (persona fisica privata) di immobili ad uso abitativo locati a un conduttore (persona fisica privata) può optare per il regime tributario della Cedolare Secca in luogo del regime normale.

Se si opta per tale regime è necessario versare a luglio/novembre gli acconti sull'importo della cedolare il cui saldo sarà calcolato nell'UNICO del prossimo anno.

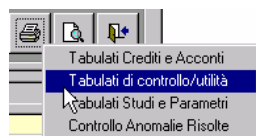
Per poter decidere se optare per il nuovo regime o restare nel regime normale è necessario verificarne la convenienza.

La procedura Studio2.win, prevede in UNICO 2011:

1. Predisposizione di un tabulato di Verifica Convenienza Cedolare secca
2. Possibilità di indicare i fabbricati per i quali si opta per la cedolare
3. Calcolo e stampa Acconti Cedolare secca
4. Stampa dati affitti in TT

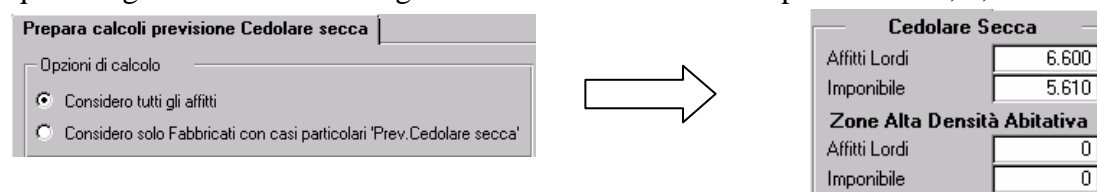
Predisposizione di un tabulato di Verifica Convenienza Cedolare secca

I programmi si trovano nel menu dei tabulati di controllo/utilità



Prepara calcoli convenienza cedolare secca
Verifica convenienza cedolare secca
Calcolo e stampa acconti cedolare secca
Stampa dati affitti da TT

Il programma “**Prepara calcoli convenienza cedolare secca**” riporta nel quadro TT, paletta “Altri dati”, il valore degli affitti (lordo e imponibile) dei dichiaranti selezionati. Gli affitti interessati sono quelli degli immobili con categoria da A1 a A9 e A11 con tipo Utilizzo 3, 4, 8.

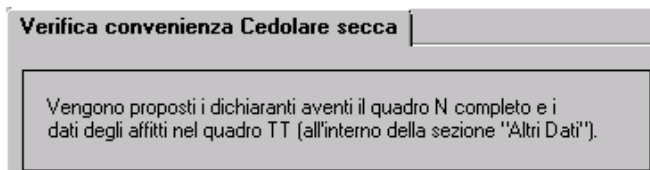


E' possibile decidere se considerare tutti gli affitti oppure solo quelli già predisposti per la cedolare secca. **Per una prima analisi possono essere considerati tutti gli affitti.**

Una volta selezionati i dichiaranti interessati (anche tutti) e inviata l'esecuzione del programma, la procedura riporta negli appositi campi del TT i dati degli affitti. Questi campi saranno quelli considerati per i successivi conteggi.

Siccome è necessario avere a disposizione anche gli elementi del reddito del dichiarante, prima di eseguire il programma successivo (“Verifica convenienza cedolare secca”), bisogna compilare e dichiarare completo il quadro N.

Il programma “**Verifica convenienza cedolare secca**” elabora i dati dei dichiaranti con il quadro N completo



Il tabulato fornisce i dati fondamentali per poter operare la scelta del regime fiscale da utilizzare.

| Contribuente | IRPEF con affitti | | | | | IRPEF senza affitti x opzione cedolare secca | | | | Tributi non dovuti | | | | Test convenienza | |
|--------------------------------|-------------------|------------|------------|--------------|-------------|--|------------|------------|--------------|--------------------|-----------|-----------|------------|-------------------------------|----------------------|
| | Impon. N4 | Imposta N5 | Detrazione | Imp.Netta(a) | Affitti (-) | Impon. N4 | Imposta N5 | Detrazione | Imp.Netta(b) | Diff. (a-b) | Addiz. R. | Addiz. C. | Conc. Gov. | Min.Imposta(A) Cedolare(B) | Risparmio (A - B) |
| PROVA PROVIAMO 25/03/1951 | 55.250 | 17.323 | 238 | 17.085 | 12.750 | 42.500 | 12.470 | 238 | 12.232 | (4.853 + | 115 + | 26 + | 150)= | 5.143 | 1.993 |
| PROVIN PROVELLO 18/08/1930 | 62.750 | 20.398 | 136 | 20.262 | 12.750 | 50.000 | 15.320 | 136 | 15.184 | (5.078 + | 115 + | 13 + | 150)= | 5.358 | 2.206 |
| ZAZZA ANNA MARIA 28/01/1917 | 20.227 | 4.861 | 4.216 | 645 | 8.160 | 12.067 | 2.775 | 4.216 | 0 | (645 + | 73 + | 0 + | 96)= | 814 | -1.202 |
| ZAZZA ROBERTO 25/03/1951 | 16.246 | 3.786 | 2.205 | 1.581 | 25.500 | -9.254 | 0 | 2.205 | 0 | (1.581 + | 229 + | 0 + | 300)= | 2.110 | -4.190 |

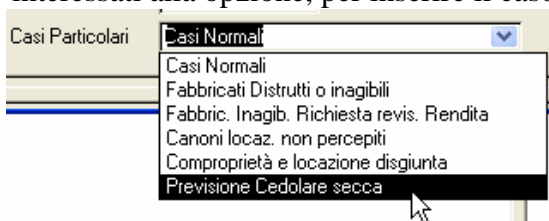
Nella parte sinistra del tabulato è evidenziata l’Irpef calcolata sui redditi attuali comprendenti gli affitti; nella parte centrale l’Irpef senza considerare gli affitti. A destra sono evidenziati i tributi non dovuti in caso di opzione per la cedolare secca che, sommati alla differenza di Irpef tra i due regimi, che è esposta nella colonna Diff (a-b), costituiscono il valore della minore imposta in caso di opzione (A).

La differenza tra il valore di (A) e l’importo della cedolare secca evidenziata nella seconda riga (B) costituisce il risparmio in caso di opzione.

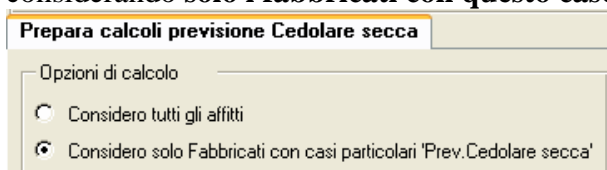
Se il risparmio è negativo (come negli ultimi due righe) non conviene optare per la cedolare secca.

La cedolare può non essere conveniente se l’imponibile è molto basso oppure in presenza di detrazioni particolarmente elevate (Esempio Zazza Anna Maria) o in presenza di perdite di impresa (Esempio Zazza Roberto).

Una volta considerati i vari casi, si deve intervenire nei singoli righe del quadro B dei dichiaranti interessati alla opzione, per inserire il caso particolare “Previsione Cedolare Secca”.



Dopo aver individuato i righe del quadro B interessati all’opzione, è necessario preparare il calcolo considerando **solo i fabbricati con questo caso particolare**.



Attenzione!!

Per il calcolo degli acconti, la circolare 26/E del 1/6/2011 chiarisce che:

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.

*Con riguardo al primo anno di applicazione del nuovo regime, visto l'obbligo di versamento in acconto dell'85% della cedolare secca dovuta per il periodo di imposta 2011, l'acconto IRPEF per il medesimo periodo di imposta 2011 si ritiene correttamente determinato se pari al 99 per cento dell'IRPEF dovuta sulla base della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, assumendo il relativo reddito senza considerare il reddito dei fabbricati **prodotto nel 2010** dagli immobili abitativi per i quali, nel 2011, il contribuente si avvale della cedolare secca per l'intero periodo di imposta.*

Se nel 2011 per determinati immobili abitativi il contribuente si avvale della cedolare secca solo per una parte del periodo di imposta (ad esempio per i mesi da settembre a dicembre 2011) non si dovrà considerare il reddito dei fabbricati prodotto dai medesimi immobili nella corrispondente parte del periodo di imposta 2010 (nell'esempio nei mesi da settembre a dicembre 2010).

La norma sugli acconti e sulla possibilità di diminuire l'acconto **Irpef** è una notevole complicazione per il contribuente.

Solo nel caso in cui l'affitto rimanga invariato per entrambi gli anni (2010 e 2011) la procedura può calcolare automaticamente gli acconti per la cedolare e la diminuzione dell'acconto Irpef.

Infatti, le informazioni **presenti in archivio sono relative agli affitti del 2010** e i dati riportati automaticamente nel TT sono validi **solo se non ci sono variazioni tra il 2010 e il 2011**.

| Cedolare Secca | |
|-----------------------------|-------|
| Affitti Lordi | 6.600 |
| Imponibile | 5.610 |
| Zone Alta Densità Abitativa | |
| Affitti Lordi | 0 |
| Imponibile | 0 |

Affitti lordi previsti per il 2011. Il programma riporta gli affitti del 2010. Se l'affitto è diverso è necessario intervenire manualmente.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Situazione affitti diversa 2010/2011 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Imponibile da non considerare per acconti IRPEF | 4.800 |

Se la situazione degli affitti è diversa nei due anni (2010 e 2011), periodo e/o importo, attivare l'apposito flag.

In tal caso è necessario indicare manualmente l'imponibile 2010 da non considerare per gli acconti (vedi, sopra, il testo sottolineato della Circolare).

Il flag è attivato automaticamente se tutti gli affitti non hanno decorrenza 1/1 - 31/12.

Calcolo e stampa Acconti Cedolare secca

Il programma “**Calcolo e stampa Acconti Cedolare secca**” elabora i dati dei dichiaranti con il quadro N completo.

Attenzione!

Prima del calcolo degli acconti è necessario aver inserito il caso particolare “Previsione Cedolare Secca” nei righi dei fabbricati interessati ed aver eseguito il programma “Prepara calcolo previsione Cedolare secca” considerando solo i fabbricati con il caso particolare “previsione cedolare secca”.

In questo modo il programma calcola gli acconti solamente per gli affitti dei fabbricati interessati alla cedolare.

| UNICO PF 2011 | | CALCOLO ACCONTI CEDOLARE SECCA | | | | | 01/06/2011 |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| Lista: Tutti | Gruppo: Tutti | | | | | Pagina 1 di 1 | |
| Contribuente | Data di nascita | Cedolare | 1° Acconto | Forz. | 2° Acconto | Forz. | |
| BELLA MARCELLA | 16/12/1918 | 303 | 103,03 | <input type="checkbox"/> | 154,55 | <input type="checkbox"/> | |
| BIANCHIN LUCIANO | 10/05/1968 | 210 | 0,00 | <input type="checkbox"/> | 178,50 | <input type="checkbox"/> | |
| BONIFACCIO BRUNO | 10/09/1980 | 42 | 0,00 | <input type="checkbox"/> | 0,00 | <input type="checkbox"/> | |
| D'AVIANO GIANNINO | 01/08/1939 | 2.730 | 928,20 | <input type="checkbox"/> | 1.392,30 | <input type="checkbox"/> | |

Gli acconti calcolati vengono memorizzati nel TT (seconda videata).

Gli importi nel TT sono utilizzati per la creazione del conto Fiscale con i codici Tributo **1840** (primo acconto), **1841** (secondo o unico acconto).

| Acconti Cedolare Affitti | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1°Acc. Cedolare | 103,03 <input type="checkbox"/> |
| 2°Acc. Cedolare | 154,55 <input type="checkbox"/> |

Tali tributi sono versati assieme a tutti gli altri tributi/contributi calcolati con UNICO.

L'importo della casella “**Imponibile da non considerare per gli acconti IRPEF**”

è riportato automaticamente con il segno “meno” nella casella “**Imponibile 2010 Cedolare**” tra il “**Dati per adeguamento acconti 2011**” nella prima paletta del quadro TT.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Situazione affitti diversa 2010/2011 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Imponibile da non considerare per acconti | 4.800 |

| Dati per adeguamento acconti 2011 | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------------|--------|
| Tremonti TER + Reti | 0 | Cedolare l'Aquila | 0 |
| Tremonti TESS | 0 | Imponibile 2010 cedolare | -4.800 |
| | | Altro 1 (Es. da RH) | 0 |



In questo modo, l'importo su cui calcolare gli acconti IRPEF è rideterminato senza considerare l'imponibile 2010 dei fabbricati che, nel 2011, saranno tassati con la Cedolare.

Stampa dati affitti da TT

Il programma permette di avere una visione d'insieme dei dati interessati a questa gestione.

Il tabulato va lanciato dopo il calcolo degli acconti. In quel momento, tutti i dati dovrebbero essere compilati e corretti.

(segue)

| UNICO PF 2011 | | STAMPA DATI AFFITTI DA TT | | | | | | 07/08/2011 | |
|----------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Lista: Tutti Gruppo: Tutti | | Pagina 1 di 1 | | | | | | | |
| Contribuente | Data di nascita | Affitti lordi 21% | Imponibile | Affitti lordi 19% | Imponibile | Sit. Diversa 2010/2011 | Imponibile no acconti IRPEF | Imponibile 2010 cedolare TT | Anomalia |
| BELLA MARCELLA | 18/12/1918 | 1.443 | 1.200,00 | 0,00 | 0,00 | <input type="checkbox"/> | 1.200,00 | -1.227,00 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIANCHIN LUCIANO | 10/05/1968 | 1.000 | 850,00 | 0,00 | 0,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 900,00 | -900,00 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BONIFACCIO BRUNO | 10/09/1980 | 200 | 170,00 | 0,00 | 0,00 | <input type="checkbox"/> | 0,00 | 0,00 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| D'AVIANO GIANNINO | 01/08/1939 | 13.000 | 11.050,00 | 0,00 | 0,00 | <input type="checkbox"/> | 4.000,00 | -4.000,00 | <input type="checkbox"/> |

Fare attenzione, principalmente, ai seguenti valori:

1. Affitti Lordi (21% e 19%): sono il valore degli affitti assoggettati a cedolare, previsti per il **2011**
2. Situazione diversa 2010/2011: se la situazione degli affitti differisce tra i due anni, per importo o per periodo.
3. Imponibile no acconti IRPEF: è l'imponibile del **2010** dei fabbricati con opzione per la cedolare 2011 (l'imponibile deve riguardare il corrispondente periodo 2010 rispetto al periodo di opzione per la cedolare 2011).
4. Imponibile 2010 cedolare TT: è l'importo indicato nell'apposito campo per il ricalcolo degli acconti. Deve essere uguale all'importo precedente (con il segno "-"). Tale campo è aggiornato dal calcolo degli acconti cedolare.

Il tabulato segnala anomalia se:

- Gli importi di cui ai precedenti punti 3 e 4 sono diversi. Ciò può verificarsi se non è stato eseguito il calcolo degli acconti cedolare o sono state apportate variazioni dopo tale calcolo. E' necessario eseguire di nuovo il calcolo degli acconti cedolare.
- L' Imponibile no acconti Irpef è = 0. Può verificarsi se non si è mai entrati nel TT dopo aver importato i dati dai fabbricati oppure se è stato forzato a zero tale valore.
Nel primo caso è sufficiente entrare nel TT e in seguito eseguire il calcolo degli acconti cedolare.
Nel secondo caso, se l'importo è stato forzato = 0 perché non si desidera rideterminare gli acconti IRPEF, ignorare la segnalazione; se l'importo forzato non è corretto, inserire il valore desiderato ed eseguire il calcolo degli acconti cedolare.