

Oggetto: IL VERSAMENTO DEL SECONDO ACCONTO IN CASO DI OPZIONE PER LA “CEDOLARE SECCA”

In caso di opzione per la cedolare secca, il 30 novembre prossimo, dovrà essere versato (utilizzando il codice tributo 1841), il secondo acconto per il 2011 determinato complessivamente nella misura dell'85% dell'imposta dovuta. La misura dell'acconto stabilita per il 2011 differisce da quella che è stata stabilita a partire dal 2012 pari al 95%.

La regola generale per il versamento dell'acconto prevede che esso sia effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se di importo inferiore a € 257,52;
- in due rate se l'importo dovuto è pari o superiore a € 257,52.

In quest'ultima evenienza la misura delle due rate sarà ordinariamente del 40% per la prima rata da versarsi entro il 16 giugno di ciascun anno, e del 60% per la seconda da versarsi, come detto entro il 30 novembre di ciascun anno.

L'acconto non è dovuto e la cedolare secca è versata interamente a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera 51,65 euro.

Determinazione dell'acconto

La determinazione dell'acconto dovrà avvenire per il 2011 con metodo previsionale, per il 2012 e seguenti si potrà utilizzare il metodo storico. Anche in questo caso:

metodo storico

prevede la determinazione automatica dell'acconto, sulla base del dichiarato per il periodo d'imposta 2010;

metodo previsionale

prevede la determinazione dell'acconto sulla base delle imposte che si presume di dover versare con riferimento al periodo d'imposta in corso (2011).

L'acconto non è dovuto nel caso in cui il primo anno di applicazione della cedolare secca costituisca anche il primo anno di possesso dell'immobile.

Gli acconti vanno versati senza arrotondamenti.

ESEMPIO

Il proprietario di un immobile opta per la cedolare secca nel mese di ottobre.

Il canone mensile è pari ad euro 600.

Per i mesi ottobre, novembre e dicembre il locatore riceverà euro $600 \times 3 = 1.800$ euro.

Applicando a questo importo la sostitutiva avremo $1.800 \times 21\% = 378$ euro che rappresenta l'importo della cedolare.

- L'acconto in tal caso sarà $378 \times 85\% = 321,30$ euro.

Precisazioni relative al 2011

La Circolare n.26/E/11 chiarisce come deve essere versato l'acconto 2011 in alcuni casi particolari:

Tipo di contratto	Importo dell'acconto ≥ 257,52 euro	Importo dell'acconto < 257,52 euro	Importo su cui calcolare l'acconto ≤ 51,65 euro
in corso al 31 maggio 2011, scaduti e risolti entro il 31 maggio 2011	Versamento in due rate	Versamento in una rata al 30/11/11	Non dovuto
decorrenti dal 1°giugno 2011	Versamento in una rata al 30/11/11	Versamento in una rata al 30/11/11	Non dovuto
decorrenti dal 1°novembre 2011	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto

La medesima circolare chiarisce poi che:

- se nell'anno 2011 sono stipulati più contratti di locazione relativi a più immobili o relativi al medesimo immobile, l'acconto è dovuto quale sommatoria della cedolare secca dovuta per ciascun contratto.
- se nel 2011 il contribuente opta per la cedolare secca solo per determinati immobili e solo per una parte del periodo d'imposta non si dovrà considerare il reddito prodotto dai medesimi immobili nella corrispondente parte del periodo d'imposta dell'anno precedente (2010).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.