

IMPOSTE SUL REDDITO

Acconto cedolare secca con aliquota ridotta

di Luca Mambrin, Sergio Pellegrino

Entro il prossimo **2 dicembre 2013** anche i contribuenti titolari di **redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo che hanno optato per la cedolare secca** dovranno versare il relativo acconto per l'anno 2013.

L'aliquota **ordinaria** per la tassazione di tali redditi (con opzione per la cedolare secca) è pari al **21%**; è prevista anche un'**aliquota agevolata del 19%** per i contratti di locazione a **canone concordato** stipulati sulla base di appositi **accordi** tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (disciplinati dall'art. 2, comma 3, e art. 8 della L. 431/1998) relativi ad abitazioni sitate nei comuni **con carenze di disponibilità abitativa** individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del D.L. 551/1988 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad **alta tensione abitativa** individuati dal CIPE con apposite delibere.

L'art. 4 del D.L. 102/2013 ha previsto, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31/12/2013 e unicamente per i **contratti a canone concordato** una riduzione dell'aliquota della cedolare secca **dal 19% al 15%**.

Con il [comunicato stampa del 22 novembre 2013](#) l'Agenzia delle entrate ha precisato che la nuova aliquota del 15% si possa applicare, utilizzando il **metodo previsionale** già dall'acconto in scadenza entro il prossimo 2 dicembre 2013.

Anche per calcolare l'acconto della cedolare secca per il 2013 il contribuente può **scegliere**, come del resto può farlo per tutti gli altri acconti delle altre imposte che devono essere versati, se applicare il **metodo storico o quello previsionale**. Con il **metodo storico** si determina l'importo dell'acconto sulla base della **cedolare secca dichiarata nel modello 730/2013 o nel modello Unico PF 2013**; con il **metodo previsionale** si tiene invece conto della minore imposta che si prevede sia dovuta per l'anno in corso. **Chi intende calcolare l'aconto col metodo previsionale può quindi beneficiare della riduzione della aliquota dal 19% al 15% già per il versamento in scadenza il 2 dicembre.**

Per la corretta determinazione del secondo acconto della cedolare secca per l'anno 2013, con l'utilizzo del metodo storico, bisogna tener conto:

- della **misura dell'acconto complessivamente dovuto**, fissata al **95%** (si conferma quindi che l'aumento di un punto percentuale previsto per l'acconto IRPEF, che è passato dal 99% al 100% **non opera** ai fini della determinazione della seconda rata della cedolare secca);
- **dell'importo indicato nel rigo RB11 campo 3 "Totale imposta cedolare secca"** del Modello Unico Persone Fisiche 2013;
- dell'importo versato come **primo acconto**, pari al 40% del 95% del rigo "Totale imposta cedolare secca" RB11.

Seguendo le regole generali di versamento degli acconti, **l'importo dovuto** applicando il **metodo storico** deve essere così determinato:

- **non è dovuto alcun acconto di cedolare secca** se l'importo **del rigo RB11** risulta essere **inferiore ad € 51,65**;
- l'importo da versare (**in un'unica soluzione** entro il giorno 2 dicembre 2013) è pari al **95% del rigo RB11** se tale importo risulta essere **superiore ad € 51,65 ma inferiore ad € 257,52**;
- se l'importo indicato al rigo RB11 risulta essere **superiore ad € 257,52** l'importo da versare come secondo acconto entro il 2 dicembre 2013 sarà pari alla differenza tra il **95% del rigo RB11** e quanto già versato a titolo di primo acconto (**pari al 40% del 95% del rigo RB11**), ovvero **il 60% del 95% del rigo RB11 campo 3**.

Il contribuente può anche utilizzare il **metodo previsionale** per la determinazione dell'aconto se prevede di dover versare una minore imposta, può determinare gli acconti da versare sulla base della **minor imposta dovuta**.

Quindi, come precisato dall'Agenzia nel comunicato stampa, **la nuova aliquota del 15%** prevista che i contribuenti che hanno optato per la **cedolare secca sui contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato** può essere applicata utilizzando il **metodo previsionale** già dall'aconto da versare entro il prossimo 2 dicembre. In tale circostanza, se la prima rata di aconto è stata già versata nel mese di giugno (o in luglio con la maggiorazione dello 0,40%) **l'importo della seconda rata** si ottiene determinando **l'imposta annua dovuta per il 2013 con l'aliquota del 15%, calcolando il 95% della cedolare così determinata e sottraendo quanto già versato a titolo di primo acconto** (pari come detto al 40% del 95% dell'importo indicato nel rigo RB11 campo 3).

Nel caso in cui il versamento **dovuto a titolo di aconto fosse risultato inferiore ad € 257,52**, l'aconto va versato in **unica soluzione**: l'imposta annua dovuta per il 2013 può essere **rideterminata con l'aliquota del 15%** e potrà essere versato a titolo di aconto il 95% dell'importo "previsionale" dovuto.

Attenzione però che, se il contribuente versa un aconto che **risulti insufficiente rispetto al 95% dell'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2013, incorre in una sanzione pari al 30% dell'importo non versato, maggiorato dei relativi interessi di mora**.