



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

DICHIARAZIONE DEI REDDITI

GIOVANNI VALCARENGHI

30 MAGGIO SALA ORLANDO C.SO VENEZIA , 47 MILANO

GRUPPO  ORE



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

La cedolare secca in UNICO

Immobili e cedolare secca

**Circolare 26/E/2011:
Requisiti obbligatori**

1

Raccomandata al conduttore

2

Versamento dell'acconto

APERTURA

CIRCOLARE 15/E del 25 maggio 2012

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché dei contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione, e dei contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, può essere applicata la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi per l'annualità contrattuale che termina nel 2011 e/o per l'annualità che decorre dall'anno 2011 e termina nell'anno 2012 se è stato versato nell'anno 2011 l'acconto della cedolare secca per il medesimo anno, se dovuto.

In caso di omesso versamento dell'acconto della cedolare secca **non è preclusa la possibilità** di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, se il contribuente effettua il pagamento delle imposte dovute avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del d.lgs. n. 472 del 1997.

Allo stesso modo, se il contribuente ha tenuto conto del reddito derivante dalla locazione ai fini del versamento dell'acconto Irpef, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, sempreché ne ricorrano tutte le condizioni previste, se il contribuente presenta istanza per la correzione del codice tributo.

Immobili e cedolare secca

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI

Sezione I Redditi dei fabbricati Tassazione ordinaria e Cedolare secca

Esclusi i fabbricati all'estero
da includere nel Quadro RL

RB1											CEDOLARE SECCA		
Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	,00									,00		,00	,00
Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	ICI dovuta per il 2011					IMPONIBILE tassazione ordinaria	Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%
5	6	7	8	9	10					11	12	13	14
	,00				,00					,00		,00	,00

RB2											CEDOLARE SECCA		
Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	,00											,00	,00
Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	ICI dovuta per il 2011					IMPONIBILE tassazione ordinaria	Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%
5	6	7	8	9	10					11	12	13	14
	,00				,00					,00		,00	,00

Opzione per la cedolare

Quota di reddito
imponibile da
assoggettare a cedolare
secca

1. Tasso 85% del canone
2. Tasso il 75% del canone
3. Tasso il 100% del canone (in quanto in regime di cedolare)

Immobili e cedolare secca

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI

Sezione I Redditi dei fabbricati Tassazione ordinaria e Cedolare secca

Esclusi i fabbricati all'estero
da includere nel Quadro RL

RB1	Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso percentuale		ICI dovuta per il 2011	IMPONIBILE tassazione ordinaria	CEDOLARE SECCA					
	1	2	3	4	5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
		,00									,00			,00		,00
	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune							Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%		
	5	6	7	8	9				10		11	12	13	14		

RB2	Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso percentuale		ICI dovuta per il 2011	IMPONIBILE tassazione ordinaria	CEDOLARE SECCA					
	1	2	3	4	5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
		,00									,00			,00		,00
	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune							Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%		
	5	6	7	8	9				10		11	12	13	14		

Imposta cedolare secca

RB11	Imposta cedolare secca 21%		Imposta cedolare secca 19%		Totale imposta cedolare secca		Acconti versati		Acconti sospesi		Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		,00		,00		,00		,00		,00		,00
	Cedolare secca risultante dal Mod. 730/2012											
	trattenuta dal sostituto		rimborsata dal sostituto		credito compensato F24 IMU				Imposta a debito		Imposta a credito	
	7	8	9	10	11	12			10	11	12	

OBBLIGO DI DESCRIZIONE DEL CONTRATTO

Sezione II Dati relativi ai contratti di locazione e comodato

RB21	N. di rigo	Mod. N.	Estremi di registrazione del contratto				Contratti non superiori a 30 gg	Anno di presentazione dich. ICI
			Data	Serie	Numero e sottnumero	Codice ufficio		
RB21	1	2	3	4	5	6	7	8
RB22					/			
RB23					/			

Immobili e cedolare secca

ESEMPIO

Il Sig. Mario Rossi possiede una abitazione locata a terzi. A decorrere dal mese di giugno 2011 decide di applicare il regime della cedolare secca, ed invia la raccomandata all'inquilino.

Il canone di locazione annuo è di euro 14.400.

rendita	Rivalutata	valore	ICI
1.000,00	1.050,00	105.000,00	525,00

canone	canone mensile	mesi regime ordinario	canone ordinario	canone ridotto	mesi cedolare	canone cedolare
14.400,00	1.200,00	5,00	6.000,00	5.100,00	7,00	8.400,00

cedolare al 21% 1.764,00

1° acconto 2012 458,64

2° acconto 2012 687,96

totale acconti 1.146,60

residuo dovuto

617,40

Calcolo in mesi per comodità

Immobili e cedolare secca (canone 14.400)

RB1	Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso percentuale		CEDOLARE SECCA					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1.000	,00	3		151		100							
	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Confinazione (*)	Codice Comune		ICI dovuta per il 2011		IMPONIBILE tassazione ordinaria		Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%	
	5 1	6 5.100	7	8	9 B157		10 525		11 5.100		12	13 ,00	14 ,00	

RB2	Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso percentuale		CEDOLARE SECCA					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1.000	,00	3		214		100							
	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Confinazione (*)	Codice Comune		ICI dovuta per il 2011		IMPONIBILE tassazione ordinaria		Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%	
	5 3	6 8.400	7	8 X	9		10 ,00		11 ,00		12 X	13 8.400	14 ,00	,00

RB10	Sommare importi di col. 11, 13 e 14 righe da RB1 a RB6										TOTALE IMPONIBILI	11	5.100	,00	13	8.400	,00	14	,00
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------	----	-------	-----	----	-------	-----	----	-----

Imposta cedolare secca	Imposta cedolare secca 21%		Imposta cedolare secca 19%		Totale imposta cedolare secca		Acconti versati		Acconti sospesi		Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RB11	1.764	,00	,00	,00	1.764	,00	1.147	,00	,00	,00	,00	,00
	Cedolare secca risultante dal Mod. 730/2012											
	trattenuta dal sostituto		rimborsata dal sostituto		credito compensato F24 IMU		Imposta a debito		Imposta a credito			
	7	,00	8	,00	9	,00	10	617	,00	11	,00	

Immobili e detrazione 36%

Sezione III A			Situazioni particolari											
Spese per le quali spetta la detrazione d'imposta del 36% o del 41% (interventi di recupero del patrimonio edilizio)			Anno	Periodo 2006	Codice fiscale	(vedere istruzioni)	Codice	Anno	Rideterminazione rate	Numero rate			Importo rata	N. d'ordine immobile
1	2	3	4	5	6	7	8	8	8	9	10	9	10	
RP41													,00	
RP42													,00	
RP43													,00	
RP44													,00	
RP45													,00	
RP46													,00	
RP47													,00	
RP48	TOTALE SPESE SUL QUALE DETERMINARE DETRAZIONE 41% (Righi col. 2 compilata con codice 1)											,00		
RP49	TOTALE SPESE SUL QUALE DETERMINARE DETRAZIONE 36% (Righi col. 2 compilata con codice 2 o non compilata)											,00		

Sezione III B			CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)										DOMANDA ACCATAMENTO					
Dati catastali identificativi degli immobili e altri dati per fruire della detrazione del 36%			N. d'ordine immobile	C.O. Pescara/ Condominio	Codice comune	T/U	I/P	Sez. urb./comune catast.	Foglio	Particella	Subalterno	Data	Serie	Numero e sottonumero	Cod. Ufficio Ag. Entrate	Data	Numero	Provincia Ufficio Agenzia Territorio
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
RP51																		
RP52																		
RP53																		
Altri dati																		
RP54																		

NOVITA'

Questa sezione deve essere compilata in relazione ai lavori iniziati nel 2011. Con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara (decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011) vanno indicati i dati catastali identificativi degli immobili e gli altri dati necessari per fruire della detrazione del 36 per cento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

Le imposte patrimoniali sui beni esteri

IMMOBILI ALL'ESTERO

L'imposta sugli immobili situati all'estero è dovuta, a decorrere dal 2011, nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche (proprietarie ovvero titolari di diritti reali) residenti nel territorio dello Stato.

Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011		Valore immobile	Valore attività finanziaria	Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta/detractions	Imposta da versare	Vedi istr.
RM33	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8
RM34	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8

L'imposta é dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si é protrato il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si é protrato per almeno quindici giorni é computato per intero.
L'imposta non é dovuta se l'importo non supera euro 200.

particolarità

Per i soggetti che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia la cui residenza fiscale in Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal Testo Unico delle imposte sui redditi, in base ad accordi internazionali ratificati, l'imposta di cui al comma 13 e' stabilita nella misura ridotta dello 0,4 per cento per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze. L'aliquota ridotta si applica limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa e' svolta all'estero. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione

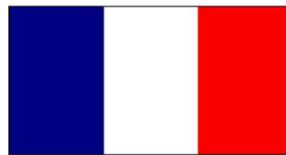
IMMOBILI ALL'ESTERO

VALORE DA INDICARE

BENI NELLA UE:

Valore é quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale e reddituale

o, in mancanza



BENI EXTRA UE:

Il valore è costituito:

- dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti
e, in mancanza,
- secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile

IMMOBILI ALL'ESTERO

BENI EXTRA UE

Per tutti i casi, dall'imposta dovuta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui é situato l'immobile.

Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011		Valore immobile	Valore attività finanziaria	Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta/detra- zioni	Imposta da versare	Vedi istr.
RM33	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8
RM34	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8

BENI UE o SEE trasparenti

Dall'imposta si deduce un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile, non già detratte ai sensi dell'articolo 165 del TUIR.

ATTIVITÀ FINANZIARIE ESTERE

L'imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero, istituita a decorrere dal 2011, è dovuta nella misura dell'1 per mille (poi salirà al 1,5 per mille dal 2013) del valore di mercato delle attività finanziarie (proporzionalmente al periodo di detenzione) rilevato al termine del periodo d'imposta nel luogo in cui sono detenute le attività, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento per le singole attività e, in mancanza, secondo il valore nominale o di rimborso (comma 15 dell'art. 19).

Sez. XVI - Imposta su immobili e attività finanziarie detenute all'estero (art. 19, commi da 13 a 22, D.L. n. 201/2011)		Valore immobile	Valore attività finanziaria	Quota possesso	Periodo	Imposta dovuta	Credito d'imposta/detractions	Imposta da versare	Vedi istr.
RM33	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8
RM34	1	,00	,00	3	4	,00	,00	,00	8

Per i conti correnti in paesi UE si applica l'imposta fissa di 34,20 euro