

30 NOVEMBRE: SCADENZA SECONDO ACCONTO CEDOLARE SECCA

di Sergio Lombardi

Giovedì 30 novembre scade il versamento del secondo acconto della Cedolare Secca 2017. Oltre a ricordare questa importante scadenza, alcune indicazioni.

ALiquOTA DELLA CEDOLARE SECCA

L'aliquota ordinaria della cedolare secca sui redditi da locazione è del 21%. L'aliquota agevolata è del 10% e si applica solo ai contratti a canone concordato (3+2 anni) o ai contratti transitori a canone concordato (da 1 a 18 mesi).

MISURA DELL'ACCONTO

L'acconto della cedolare secca è pari al 95% del saldo. Per il 2017, gli acconti vanno calcolati sul saldo 2016, versato nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o Redditi PF – in precedenza detto Modello Unico).

PRIMO E SECONDO ACCONTO

Il **primo acconto** della cedolare secca 2017, pari al 40% dell'acconto totale, andava versato entro il 30 giugno con F24, o è stato trattenuto attraverso il modello 730.

Il secondo acconto della cedolare secca 2017, pari al 60% dell'acconto totale, **va versato entro giovedì 30 novembre.**

METODI DI CALCOLO DEGLI ACCONTI

Per la cedolare secca, come per le altre imposte, **è possibile adottare il metodo storico o il metodo previsionale.**

Ogni contribuente, in base alla propria situazione, sceglierà quale tipologia di calcolo utilizzare per determinare gli acconti della cedolare secca.

Metodo storico

Con il metodo storico (o automatico), l'acconto è determinato in base al saldo della cedolare secca pagato nell'ultima dichiarazione dei redditi.

In particolare:

- nel modello 730/2017, il saldo della cedolare secca è presente al rigo 99, colonna 7, del modello 730-3 (prospetto di liquidazione). Il calcolo

dell'acconto dovuto al 95% viene fatto in automatico nel modello e i relativi importi vengono trattenuti da parte del sostituto d'imposta.

- nel modello Redditi PF, il saldo è presente nel quadro B al rigo RB11, colonna 3, "Totale imposta cedolare secca". L'acconto risulta dovuto qualora tale importo risulti pari o superiore ad euro 52 e viene esposto al rigo RB12 del quadro RB. In quel caso, l'acconto è pari al 95% del saldo e, qualora superiore ad euro 257,52, va pagato in due rate. Se invece l'acconto risultante dal calcolo è superiore a 52 euro, ma inferiore a 257,52 euro, l'acconto va pagato in unica soluzione entro il 30 novembre.

Metodo previsionale

In alternativa al metodo storico, è possibile versare, in via previsionale, l'acconto in misura inferiore a quello calcolato col metodo storico. Ciò è possibile solo nei casi in cui si presuma di conseguire nell'anno corrente un reddito inferiore a quello dell'anno precedente.

In questo caso è necessario calcolare la cedolare secca dovuta sulla base dell'effettivo o presunto reddito dell'anno in corso.

Il metodo previsionale può essere impiegato, ad esempio, per ridurre l'importo degli acconti in caso di intervenuta risoluzione del contratto di locazione.

L'utilizzo del metodo previsionale deve essere in ogni caso valutato con particolare attenzione specie in considerazione del fatto che, qualora la previsione risultasse errata, l'Agenzia delle Entrate applicherà le sanzioni dovute per insufficiente versamento.

Il secondo acconto della cedolare secca non è rateizzabile.

CODICI TRIBUTO

Per il versamento della cedolare secca con modello F24, vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

1840: Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata

1841: Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione

1842: Cedolare secca locazioni – Saldo

In particolare, si suggerisce di verificare fra gli F24 ricevuti a giugno dal proprio consulente fiscale se ci siano, nelle ultime pagine, modelli con il codice 1841: (Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata), ancora non pagati e da versare entro il 30 novembre.

I contribuenti che hanno presentato il modello 730/2017 subiscono alla fonte le trattenute per la cedolare secca, compreso il secondo acconto, e non sono tenuti a versare tale tributo col modello F24.

RAVVEDIMENTO

Per omessi o ritardati versamenti, è possibile effettuare il ravvedimento operoso, versando spontaneamente i tributi con minime maggiorazioni (sanzioni ridotte e interessi), evitando così le pesanti sanzioni ordinarie applicabili.

Per ravvedimenti e regolarizzazioni di dichiarazioni, di versamenti e, più in generale, per verifiche sui corretti adempimenti fiscali, potete contattare:

ASPPI Provinciale di Roma
Via Appia Nuova, 8 - Roma
Telefono: 06 4465573
Email: asppiroma@asppiroma.it