



## Calcolo CEDOLARE SECCA

### Quando serve

#### La normativa

L'art.3 del Decreto Legislativo n.23 del 14-3-2011 (Federalismo Fiscale Municipale) ed il successivo Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 07-04-2011, hanno introdotto, a partire dall'annualità 2011 il regime facoltativo di tassazione del canone di locazione ad uso abitativo di unità immobiliari. Questa opzione comporta la rinuncia alla facoltà di aggiornamento ISTAT ed è vincolante per l'intero periodo di durata del contratto, pur avendo il locatore la facoltà di revocarla in ciascuna annualità successiva.

In caso di comproprietà, l'opzione deve essere esercitata distintamente ed ha efficacia solo per chi la esercita.

#### Soggetti ed immobili interessati

- Locazioni abitative e relative pertinenze locate con lo stesso contratto.
- Il locatore deve essere un privato (persona fisica). Non sono previsti requisiti per il locatario che in genere, è un'altra persona fisica ma potrebbe essere anche una società, che concede ai propri dipendenti, l'utilizzo dell'immobile.
- Gli alloggi dati in affitto da imprese che continuano a pagare l'imposta IRES.

#### Base imponibile

La tassazione si applica sui canoni maturati (anche se non incassati) in base a due aliquote:

- 21% per i canoni "liberi"
- 19% per i canoni "concordati"

La base imponibile è costituita dall'intero importo dei canoni, senza le deduzioni forfetarie previste per l'IRPEF e comunque non può essere inferiore alla Rendita Catastale.

### Flusso operativo

1. In sintesi
2. Calcolo della CONVENIENZA con B.Point SP
3. I calcoli eseguiti dalla procedura spiegati con un esempio pratico
4. Gestione manuale per singolo immobile
5. Versamento degli acconti della CEDOLARE SECCA
6. Stampe e procedure di utilità - CEDOLARE SECCA
7. Manutenzione 'Rapida' Immobili

*Descrizioni, valori, conti utilizzati all'interno del documento sono esclusivamente a titolo esemplificativo; è cura dell'utente valutarne il corretto riferimento.*

## 1. In sintesi

<b>Modalità di calcolo</b>
Un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo.
Un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato (Tipo utilizzo = 8).
<b>Effetti sul reddito</b>
Il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo.
Il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).
<b>Soluzione Osra</b>
La procedura effettua una prima lettura sui Fatti Modificativi 2011; in assenza dei Fatti Modificativi, si fa riferimento alla scheda "Dati IRPEF" (per il 2010).
In presenza di più periodi gestiti nel 2010, sul fabbricato si fa riferimento all'ultimo periodo caricato.

Tabella riassuntiva delle possibili opzioni in sede di Dichiarazione dei redditi e in sede di registrazione/pagamento Imposta di Registro:

<b>OPZIONE IN SEDE DI DICHIARAZIONE</b>	<b>OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE O ALLA SCADENZA DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	
	<b>Opzione Modello 69</b>	<b>Opzione Modello SIRIA</b>
<b>Contratti già scaduti alla data del 7 aprile 2011</b>	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011 (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011)	Contratti stipulati a partire dal 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello SIRIA (se il termine di registrazione del contratto scade entro il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
<b>Contratti in corso alla scadenza del 7 aprile 2011 e già registrati a tale data, per l'annualità che termina nel 2011 e/o per quella successiva</b>	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 i cui termini di registrazione sono in corso a tale data (se il termine di registrazione del contratto scade il 7 aprile e 6 giugno 2011: registrazione ed opzione entro il 6 giugno 2011)	Contratti stipulati prima del 7 aprile 2011 per i quali può essere utilizzato il modello SIRIA i cui termini di registrazione sono in corso in tale data (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)
<b>Proroga del contratto intervenuta prima del 7 aprile 2011 per la quale a tale data è stata versata l'Imposta di Registro</b>	Proroga del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'Imposta di Registro (se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)	
<b>Risoluzione del contratto prima del 7 aprile 2011 per la quale è già stata</b>	Risoluzione del contratto intervenuta nel 2011 per la quale al 7 aprile non è stata corrisposta l'Imposta di Registro	

OPZIONE IN SEDE DI DICHIARAZIONE	OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE O ALLA SCADENZA DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO
<b>versata l'Imposta di Registro ovvero quelle intervenute successivamente a tale data per le quali non sia stata esercitata l'opzione con il Modello 69</b>	(se il termine di registrazione del contratto scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011: opzione entro il 6 giugno 2011)

[Torna al flusso operativo](#)

## 2. Calcolo della CONVENIENZA con B.Point SP

*Scelta di menu interna*

Percorso	
FISCALE	
22-01. Gestione Contribuente	→ Pulsante presente nella videata riepilogo Immobili inseriti
29-01. Dichiarazioni	→ Pulsante presente nella videata riepilogo Immobili inseriti

Una verifica automatica sulla convenienza dell'applicazione della CEDOLARE SECCA, per i fabbricati locati presenti nella dichiarazione richiamata, può essere effettuata utilizzando il nuovo bottone [Convenienza CEDOLARE SECCA].

QUADRO B - REDDITI DEI FABBRICATI

Nr.	Var.	Comune	Indirizzo	Cat.	Rendita	Ut.	Giorni	%	Canone 85%	Sez.	Foglio	Num.	Sub.
1			VIA CILE	A/2	1.131	1	365	100.00	0				
3			VIA CAMA	A/5	48	3	365	100.00	4.080				
4			PIAZZA	A/2	578	3	365	100.00	6.120				
6			PIAZZALE	A/2	578	3	365	100.00	7.140				
7			VIA CASA	C/1	1.109	9	365	100.00	0				
8			VIA CASA NR2	C/1	961	9	365	100.00	0				
9			VIA CASE SPARSE	A/4	278	9	365	100.00	0				
10			C.DA CASA	A/4	111	3	365	100.00	1.938				
11			VIA ROMA	A/4	222	3	365	100.00	4.080				
12			VIA FIRENZE	A/4	222	9	365	100.00	0				
13			VIA TRENTO	A/4	444	9	365	100.00	0				

ULTIMO FABBRICATO VARIATO NUMERO: 13

Riepilogo Totali Fabbricati    Forzatura versamento    Forzatura data cessione    Cancella Tutti i Fabbricati    **Convenienza cedolare secca**

Al fine di ottimizzare il calcolo di convenienza, viene data la possibilità all'utente di selezionare i fabbricati per i quali analizzare la convenienza dell'opzione per il *regime di CEDOLARE SECCA*.

Dalla griglia di selezione dei fabbricati, cliccando sul bottone [Convenienza CEDOLARE SECCA], viene proposta una maschera, all'interno della quale è possibile indicare i fabbricati per i quali operare il calcolo di convenienza:

Archivio    Modifica    Visualizza    Help    ?

N.Fb.	Comune	Indirizzo	Cat.	Inquilino
<input checked="" type="checkbox"/>	2	BENEVENTO	VIALE DEI RETTORI	A/1
<input checked="" type="checkbox"/>	3	TRENTO	VIA GUARDINI	A/1
<input checked="" type="checkbox"/>	4	FIRENZE	VIA ARNO	A/2
<input type="checkbox"/>	5	ROMA	VIA ROMA	A/1
<input type="checkbox"/>	6	AVELLINO	VIALE EUROPA	C/2
<input checked="" type="checkbox"/>	7	BOLOGNA	VIA STAZIONE	A/2

Vengono proposti tutti i fabbricati aventi le seguenti caratteristiche:

- Tipo immobile **"non forma reddito di impresa"**.

- **Categoria catastale "A"** esclusa la categoria A/10.
- **Categoria catastale "C/2", "C/6" o "C/7"**, se presente almeno un immobile con categoria catastale "A".
- **Canone di locazione** > 0.



Attivando questa funzione la procedura calcola l'imposta dovuta per tutti i fabbricati selezionati, con il *regime ordinario* e quella dovuta con l'applicazione della CEDOLARE SECCA. Il programma confronta i due risultati e visualizza l'eventuale risparmio se venisse applicata la CEDOLARE SECCA.

REGIME ORDINARIO		APPLICAZIONE CEDOLARE SECCA	
Irpef	+4.580	Irpef	-12.059
Addizionale regionale	+974	Addizionale regionale	+113
Addizionale comunale	+216	Addizionale comunale	+0
Imposta registro	582	Cedolare secca	12.211
Imposta bollo	0	Mancato guadagno ISTAT	984
<b>Totale</b>	<b>+6.352</b>	<b>Totale</b>	<b>+1.249</b>

Risparmio imposta se applicazione cedolare secca: +5.103

APPLICAZIONE DEFINITIVA CEDOLARE SECCA (come da calcolo convenienza)

Nei casi in cui sia conveniente l'applicazione della CEDOLARE SECCA è possibile applicarla nel calcolo definitivo, selezionando l'opzione "APPLICAZIONE DEFINITIVA CEDOLARE SECCA (come da calcolo convenienza)".

### ***Applicazione definitiva della CEDOLARE SECCA***

Verificati i calcoli di convenienza, selezionando l'opzione "Applicazione definitiva CEDOLARE SECCA", la procedura applicherà ai soli fabbricati precedentemente selezionati il calcolo della CEDOLARE.

### ***Accessi successivi alla videata di selezione dei fabbricati***

Successivamente all'applicazione definitiva della CEDOLARE SECCA, ad ogni nuovo accesso alla videata di selezione dei fabbricati, vengono riproposti i fabbricati e mantenuta la selezione precedentemente inserita.

[Torna al flusso operativo](#)

## **3. I calcoli eseguiti dalla procedura spiegati con un esempio pratico**

*Scelta di menu  
interna*

Percorso	
FISCALE	
22-01. Gestione Contribuente	→ Immobili
29-01. Dichiarazioni	→ Immobili

Simulazione di dichiarazione Unico Persone Fisiche con i seguenti dati:

Quadri compilati	Valori
Quadro RB con 23 fabbricati di cui	<b>Fabbricati locati</b> (tipo 3 )
	Canone complessivo <b>€ 58.161</b>
	Canone 85 % effettivo rivalutato <b>€ 49.437</b>
	<b>Altri fabbricati</b>
	Rendita complessiva <b>€ 4.787</b>
	<b>Fabbricato principale e pertinenze</b>
	Reddito <b>€ 1.188</b>

Quadri compilati	Valori	
Quadro RC	Pensione	€ 1.839
<b>Totali Detrazioni d'imposta (rigo RN 22)</b>	Oneri complessivi + Detrazione familiari a carico	<b>€ 1.146</b>
<b>Quadro RN (rigo RN 37)</b>	Acconti Versati	<b>€ 12.699</b>

Il quadro RN risulta così compilato:

DETERMINAZIONE DELL'IRPEF			
N 1	REDDITO COMPLESSIVO Perdite compensabili	Fondi comuni quadri F, G e H	0
		Reddito minimo	0
			57.250+
N 2	Deduzione per abitazione principale		1.188
N 3	Oneri deducibili (riportare l'importo di rigo P34)		0
N 4	REDDITO IMPONIBILE (N1 c.1 - N1 c.2 + N1 c.4 - N2 - N3)		56.062
N 5	IMPOSTA LORDA		17.655
N 6	Detrazione per coniuge a carico		0
N 7	Detrazione per figli a carico		413
N 8	Ulteriori detrazioni per figli a carico		0
N 9	Detrazione per altri familiari a carico		224
N10	Detrazione per redditi di lavoro dipendente		0
N11	Detrazione per redditi di pensione		0

N12	Detrazione per altri redditi	[ ]	0
N13	TOTALE DETRAZIONI PER CARICHI DI FAMIGLIA E LAVORO		637
N14	Detrazione canoni di locazione (Sez.VI)	Totale detrazione	Credito residuo
		0	0
N15	detrazione per gli oneri Sez. I Quadro P (19% rigo P22)		141
N16	Detrazione per spese	Sez. III quadro P (41% rigo P38)	0
N17	Detrazione per spese	Sez. III quadro P (36% rigo P42)	255
N18	Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. IV del quadro P		0
N19	Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. V del quadro P		113
N20	Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. VII del quadro P		0
N21	Detrazione personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso		0
N22	TOTALE DETRAZIONI DI IMPOSTA (N13+N14c.3+somma da N15 a N21)		1.146
N23	Detraz.spese sanitarie per determinate patologie (19% P1 c.1)		0

N24	Riacq. 1^ casa	Incr. occupaz.	Fondi pensioni	Mediazioni	
	0	0	0	0	
N25	TOTALE ALTRE DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA				0
N26	IMPOSTA NETTA (indicare zero se negativo)				16.509
N27	Credito d'imposta per altri immobili - Sisma Abruzzo				0
N28	Credito d'imposta per abitazione principale - Sisma Abruzzo				0
N29	Cred. residui per detraz.incapienti (ulteriore			0	0
N30	Credito d'imposta estero (imposte figurative			0	0
N31	Crediti d'imposta	Fondi comuni	0	Altri crediti	0
N32	RITENUTE TOTALI (sospese	0	) (altre	0	)
---	(art.5, non utilizzate	0	) (consorzi	0	)
N33	DIFFERENZA				16.509+
N34	Crediti d'imposta per le imprese e i lavoratori autonomi				0+

N41	IMPOSTA A DEBITO				3.810	
N42	IMPOSTA A CREDITO				0	
N43	Residuo N23	0	Res.N24 c.1	0	Res.N24 c.2	0

VERSAMENTI IRPEF CALCOLATI PER IL SUCCESSIVO PERIODO D'IMPOSTA				
---	BASE DI CALCOLO PER ACCONTI			16.509,00
---	1^ rata di acconto calcolata	6.537,56	N	6.537,56
---	2^ rata di acconto calcolata	9.806,35	N	9.806,35

## Applicazione calcoli CEDOLARE SECCA

Scelta di menu

Percorso

FISCALE

22.1 Gestione Contribuente → Quadro Fabbricati *pulsante* [CEDOLARE SECCA]

29.1 Dichiarazioni → Quadro Fabbricati *pulsante* [CEDOLARE SECCA]

Nel quadro RB della dichiarazione, cliccando su [Convenienza Cedolare Secca], si ottengono i seguenti risultati:

REGIME ORDINARIO		APPLICAZIONE CEDOLARE SECCA	
Irpef	+4.350	Irpef	-12.089
Addizionale regionale	+974	Addizionale regionale	+113
Addizionale comunale	+216	Addizionale comunale	+0
Imposta registro <input type="checkbox"/>	582	Cedolare secca	12.214
Imposta bollo	0	Mancato guadagno ISTAT <input type="checkbox"/>	993
<b>Totale</b>	<b>+6.122</b>	<b>Totale</b>	<b>+1.231</b>
Risparmio imposta se applicazione cedolare secca		+4.891	
APPLICAZIONE DEFINITIVA CEDOLARE SECCA (come da calcolo convenienza) <input type="checkbox"/>			

Stampa OK



In questa videata con il pulsante [Stampa] si possono visualizzare/stampare i calcoli eseguiti dalla procedura:

DETERMINAZIONE DELL'IRPEF		REG. ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
N 1 - REDDITO COMPLESSIVO	Credito per fondi comuni: 0 .. Perdite compensabili : 0 .. Reddito minimo : 0 ..	58.487	7.813
N 2 - Deduzione per abitazione principale		1.188	1.188
N 3 - Oneri deducibili (riportare l'importo di riga P24)		0	0
N 4 - REDDITO IMPONIBILE (N1 c.1 - N1 c.2 + N1 c.4 - N2 - N3)		57.299	6.625
N 5 - IMPOSTA LORDA		18.163	1.824
N 6 - Detrazione per coniuge a carico		0	0
N 7 - Detrazione per figli a carico		392	262
N 8 - Ulteriore detrazione per figli a carico		0	0
N 9 - Detrazione per altri familiari a carico		213	143
N10 - Detrazione per redditi di lavoro dipendente		0	0
N11 - Detrazione per redditi di pensione		0	0
N12 - Detrazione per redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e altri redditi		0	0
N13 - TOTALE DETRAZIONI PER CARICHI DI FAMIGLIA E LAVORO (somma dei righe da N6 a N12)		605	405
N14 - Detrazione canoni di locazione (Ses. VI)		0	0
Totale detrazione:	0 Cred. residuo al rigo N29 c.2: 0	0	0
N15 - Detrazione per gli oneri Ses. I	Quadro P ( 19% dell'importo di riga P22)	141	141
N16 - Detrazioni per le spese Ses. III	Quadro P ( 41 % dell'importo di riga P43)	0	0
N17 - Detrazioni per le spese Ses. III	Quadro P ( 36 % dell'importo di riga P44)	255	255
N18 - Detrazione per gli oneri Ses. IV	Quadro P ( 20 % dell'importo di riga P45)	0	0
N19 - Detrazione per gli oneri Ses. V	Quadro P ( 55 % dell'importo di riga P50)	113	113
N20 - Detrazione per gli oneri Ses. VII	Quadro P	0	0
N21 - Detrazione riconosciuta al personale del comparto sicurezza, difesa e socc.so		0	0
N22 - TOTALE DETRAZIONI DI IMPOSTA (N13 + N14 c.3 + somma dei righe da N15 a N21)		1.114	914
N23 - Detrazione spese sanitarie (19% colonna 1 RP1)		0	0
N24 - Crediti d'imposta che generano residui		0	0
--- Riacquisto prima casa		0	0
--- Incremento occupazionale		0	0
--- Reintegro anticipazioni fondi pensioni		0	0
--- Mediazioni		0	0
N25 - TOTALE ALTRE DETRAZIONI E CREDITI DI IMPOSTA (somma dei righe N23 e N24)		0	0
N26 - IMPOSTA NETTA (indicare zero se il risultato e' negativo)		17.049	610
N27 - Credito d'imposta per altri immobili - Sicilia Abruzzo		0	0



Con la Circolare 26/E dell'1 giugno 2011, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che nel calcolo degli acconti IRPEF le detrazioni di imposta, variabili sulla base del reddito, devono tenere conto del reddito assoggettato a CEDOLARE SECCA, inteso come canone stabilito contrattualmente e non ridotto all'85 o 75%.

In questa stampa è possibile visualizzare i calcoli derivanti dall'applicazione del regime ordinario e quelli derivanti dall'applicazione della CEDOLARE SECCA.

Riportiamo nella tabella a seguire il dettaglio dei calcoli per entrambi le sezioni:

**Sezione <Regime Ordinario>**

<b>Campo</b>	<b>Descrizione / calcoli</b>
<Indicare l'imposta di bollo relativa a tutti i fabbricati locati>	Input manuale
<IRPEF>	<p>L'importo <b>4.350</b> è dato dalla seguente operazione:            [Canone 85 % effettivo rivalutato + l'indice di rivalutazione del 2.5 % (l'indice di rivalutazione è reperibile nelle Costanti di Calcolo scelta 22-09-02-02.) + reddito altri fabbricati + reddito da quadro RC]            Al risultato ottenuto vengono applicati gli <i>scaglioni IRPEF</i>; al nuovo importo vengono sottratti il <i>Totale detrazioni d'imposta e gli Acconti Versati</i>            Con i numeri:  <math>49.437 + 2.5\% (1.235) = 50.673</math>  <math>50.673 + 4.787 + 1.839 = 57.299</math>            Applicazione degli scaglioni IRPEF su 57.299 → si ottiene 18.163;  <math>18.163 - 1.114 - 12.699 = \mathbf{\text{€ } 4.350}</math></p>
<Addizionale regionale>	$57.299 * 1,7 \% \text{ (in base alla regione)} = \mathbf{\text{€ } 974}$
<Addizionale comunale>	$57.299 * 0,5 \% - \text{(importo già versato o trattenuto, nel nostro caso 70 €)} = \mathbf{\text{€ } 216}$
<Imposta di Registro>	<p>(canone annuo di locazione) * 1 %  <math>58.161 * 1\% = \mathbf{\text{€ } 582}</math>  <b>Su questo campo è possibile inserire la forzatura per variare i dati calcolati</b></p>

**Sezione <Applicazione CEDOLARE SECCA>**

<b>Campo</b>	<b>Descrizione / calcoli</b>
<IRPEF>	<p>L'importo <b>-12.089</b> è dato dalla seguente operazione:  <i>reddito altri fabbricati + reddito da quadro RC</i>            Al risultato ottenuto vengono applicati gli <i>scaglioni IRPEF</i>; al nuovo importo vengono sottratte le <i>detrazioni d'imposta e gli acconti versati</i>            Con i numeri:  <math>4.787 + 1.839 = \text{€ } 6.626</math>            applicazione scaglioni IRPEF su 6.626 = € 1.524  <math>1.524 - 914 - 12.699 = \mathbf{\text{€ } -12.089}</math></p>
<Addizionale regionale>	$\text{€ } 6.626 * 1,7 \% \text{ (in base alla regione)} = \mathbf{\text{€ } 113}$
<Cedolare Secca>	Canone di locazione * 21% → € 58.161 * 21% = <b>€ 12.214</b>
<Mancato adeguamento ISTAT >	<p>Rivalutazione ISTAT sul canone percepito al netto delle imposte che si sarebbero dovute pagare sulla rivalutazione.  <b>X = rivalutazione ISTAT del 2,5% sul canone</b></p> $\text{Aliquota marginale} = \frac{\text{Imposta netta Ordinaria}}{\text{Reddito imponibile}}$ <p>(se Imposta netta = 0, si considera l'aliquota del primo scaglione IRPEF del 23%).            Calcolo  <b>Mancato guadagno ISTAT</b> = X - (aliquota marginale * X) - (X * aliquota add. reg.) - (X * aliquota add. com.)            Con i numeri:  <math>X = 58.161 \text{ canone percepito} * 2.5\% \text{ rivalutazione ISTAT} = \text{€ } 1.454</math></p>

Campo	Descrizione / calcoli
	$16.509 / 56.062 * 100 = 29,45\%$ <i>Aliq. marginale</i> $1.454 * 1,70\% = 25$ <i>Addizionale regionale</i> $1.454 * 0,50\% = 7$ <i>Addizionale comunale</i> $1.454 - 1.454 * 29,45\% - 25 - 7 = \text{€ } 993$ <b>(Mancato adeguamento ISTAT € 993)</b> <b>Su questo campo è possibile inserire la forzatura per variare i dati calcolati</b>

[Torna al flusso operativo](#)

#### 4. Gestione manuale per singolo immobile

*Scelta di menu interna*

Percorso
FISCALE
22.1 Gestione Contribuente → Quadro Fabbricati
29.1 Dichiarazioni → Quadro Fabbricati

Dovendo applicare la CEDOLARE SECCA sul singolo fabbricato è necessario distinguere se:

- A. l'utilizzo non è variato negli anni 2010 e 2011**
- B. l'utilizzo è variato nel corso del 2011**

#### CASO A - Il fabbricato non ha variato il 'tipo di utilizzo' nei due anni 2010 e 2011

Dopo aver richiamato il fabbricato, nella scheda "Dati IRPEF", richiamare la nuova funzione [Cedolare Secca] e selezionare il campo <Opzione> per attivare il calcolo:

Dopo aver confermato, con [Salva Esci] l'applicazione del nuovo conteggio, rientrando nella funzione vengono visualizzati i nuovi importi; dopo aver selezionato il campo <Opzioni> confermare con [Invio] oppure il tasto [TAB]:

Confermando il calcolo della CEDOLARE SECCA, la procedura applica il risultato visualizzato e non esegue confronti tra i risultati per l'eventuale convenienza (come avviene nella procedura automatica).

### CASO B - Il fabbricato ha variato il 'tipo di utilizzo' nel corso del 2011

Dopo aver richiamato il fabbricato, nella scheda "Dati ICI" - [Fatti Modificativi], richiamare la nuova funzione [CEDOLARE SECCA] e selezionare il campo <Opzione> per attivare il calcolo:

MODELLO DICHIARAZIONE I.C.I. 2010

Dal	Al	Caratteristica	Valore	Val.	% poss.	mesi poss.	mesi escl.	mesi rid.	Detrazione	Acq.	Ced.	Ufficio
01/01	31/12	3-V.rendita	14.370,00	<input type="checkbox"/>	100,00	12	0	0	0,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
00/00	00/00	0-Non Gestito	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
00/00	00/00	0-Non Gestito	0,00	<input type="checkbox"/>	0,00	0	0	0	0,000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

SITUAZIONE AL 31/12/2010  Possesso  Esclusione  Riduzione  Abitazione Principale

DATI CALCOLO IMPOSTA I.C.I. 2011

Dal	Al	Mesi	% poss.	% Abit.	Test Esenz.	Test Riduz.	Caratteristica	Tipologia	Test Pert.	Rendita Valore	Uso Gratuito	Test Esclus.
01/01	31/12	12	100,00	0,00	Calcolo	<input type="checkbox"/>	3-V.rendita	003	<input type="checkbox"/>	143,70	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
00/00	00/00	0	0,00	0,00	Calcolo	<input type="checkbox"/>		000	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
00/00	00/00	0	0,00	0,00	Calcolo	<input type="checkbox"/>		000	<input type="checkbox"/>	0,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fatti Modificativi      Variazione Aliquote ICI

FATTI MODIFICATIVI INTERCORSI DURANTE L'ANNO 2011

L'immobile ha subito variazioni nell'anno corrente

Sezione:      Foglio:      Numero:      Subalterno:      Numero Protocollo:      Anno: 00

Zona Censuaria:      Categoria Catastale:       Di impresa iscritta al catasto      Classe:      Tariffa: 0      Consistenza: 0,0

Rendita in Lire: 0      Rendita in Euro: 0,00      Tipo: Normale

Dal	Al	Mesi	Utilizzo	Canone Affitto	Casi Particolari	Acq.	Ceduto	Ufficio
01/01	31/12	12	0-Indef.	0	0-Nessuno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
00/00	00/00	0	0-Indef.	0	0-Nessuno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
00/00	00/00	0	0-Indef.	0	0-Nessuno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Elimina Fatti Modificativi      Cedolare secca      Salva Esci      Annulla

Anche in questo caso, dopo aver confermato con [Salva Esci] l'applicazione del nuovo conteggio, rientrando nella funzione vengono visualizzati i nuovi importi:

CEDOLARE SECCA - CALCOLO ACCONTO

Opzione

Base imponibile: 5.100

Cedolare secca: 1.071

ACCONTO DOVUTO: 910,35

Prima rata:  364,14

Seconda rata:  546,21

Salva Esci      Annulla

Confermando il calcolo della CEDOLARE SECCA, la procedura applica il risultato visualizzato e non esegue confronti tra i risultati per l'eventuale convenienza (come avviene nella procedura automatica).

[Torna al flusso operativo](#)

## 5. Versamento degli acconti della CEDOLARE SECCA

Scelta di menu  
interna

Percorso
FISCALE
22. Gestione Contribuenti → Versamenti → Estremi Imposte

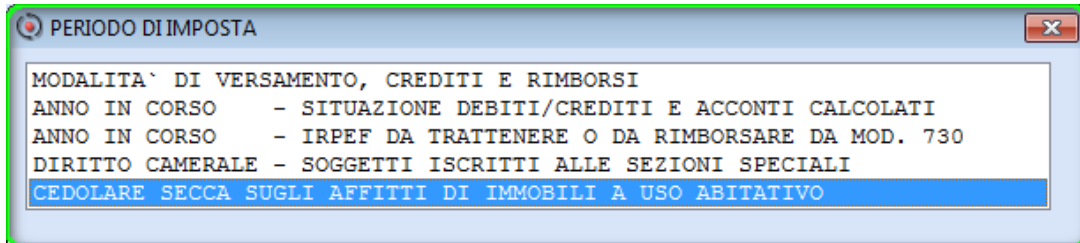
Gli acconti devono essere versati da tutti i contribuenti utilizzando il Modello F24 (anche in caso di Assistenza Fiscale).

Per verificare gli acconti calcolati dalla procedura è sufficiente accedere alla funzione "EI Estremi Imposte".

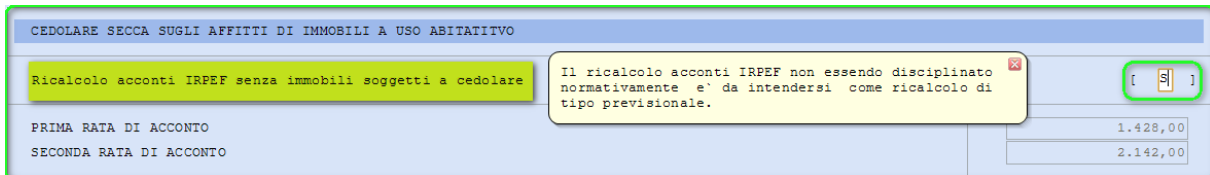


Con risoluzione n. 59/E del 25 maggio 2011 sono stati istituiti i seguenti codici tributo per il versamento, tramite modello F24, della CEDOLARE SECCA:

- codice "1840" - Acconto Prima RATA;
- codice "1841" - Acconto Seconda RATA o Acconto in UNICA soluzione;
- codice "1842" - SALDO.



Inoltre, sempre in questa sezione, è possibile escludere gli immobili soggetti a CEDOLARE SECCA dal conteggio degli acconti IRPEF:



Il versamento delle imposte, relative alla cedolare, seguono le stesse modalità previste per l'IRPEF, di conseguenza per il versamento del SALDO e ACCONTO il tributo rientrerà nella "Scadenza Delega 23 Annuale Redditi".

[Torna al flusso operativo](#)

## 6. Stampe e procedure di utilità - CEDOLARE SECCA

*Scelta di menu*

Percorso	
FISCALE	
22. Unico Persone Fisiche → 05. Tabulati di utilità → 05. Prospetto Immobili →	
05. Immobili Locati	

Nella stampa "Immobili locati" è stata inserita una nuova colonna che indica, se l'immobile è stato assoggettato al calcolo della CEDOLARE SECCA (S/N).

TABULATO FABBRICATI LOCATI										PAG. :
ANAGRAFICA	NUM INDIRIZZO	CAT.	PAR.CATAS Ut.	% POSS	PERIODI	CANONE	OPZ. CED.			
	ORD DATI INQUILINO									
1-CEDSEC	-CDLSCC69TS6D584Y	1 FINO DEL MONTE	- A/1		3	100,000 01/01/10-31/12/10	5.100	S		
CEDOLARE SECCA										
-----							TOTALE ----->	5.100		

[Torna al flusso operativo](#)

## 7. Manutenzione 'Rapida' Immobili

*Scelta di menu*

Percorso	
FISCALE	
22. Unico Persone Fisiche → 09. Programmi di utilità → 09. Altre utilità → 07. Manutenz. rapida immobili	

Attraverso la funzione "Tipo di manutenzione: 3 - *Canoni locazione FABBRICATI*" è possibile applicare (od eliminare) l'opzione per il calcolo della CEDOLARE SECCA (S/N), utile in particolar modo per le dichiarazioni che hanno un numero consistente di fabbricati

Nr.pr.	Cat.	Comune e Indirizzo	Dati Inquilino	Canone Aff.	VAR.	Opz.Ced
	A/1	L'AQUILA -		1.000	N	S
7	A/3	IVREA - via		1.500	N	S
8	A/3	IVREA - via		1.500	N	N
10	A/3	IVREA - via		1.500	N	N
12	A/3	IVREA - via		1.500	N	N
13	A/3	IVREA - via		1	N	S
14	A/3	IVREA - via		1.500	N	N
15	A/3	IVREA - via		1.500	N	S
17	A/3	IVREA - via		1.500	N	S
18	A/3	IVREA - via		1.500	N	N

*Torna al flusso operativo*