

LA NUOVA TASSAZIONE PER LE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI – CEDOLARE SECCA

E' entrato in vigore, a decorrere dal 2011, il Decreto Legislativo sul Federalismo municipale che prevede una nuova normativa di tassazione dei canoni di affitto delle locazioni di immobili. In particolare è prevista l'introduzione di una cedolare secca pari al:

- **21% per i contratti di locazione a canone libero;**
- **19% per i contratti di locazione a canone concordato.**

Tale decreto ha introdotto la disciplina della **c.d. "cedolare secca"** che costituisce, per le persone fisiche, un regime di tassazione alternativo, rispetto a quello ordinario IRPEF, dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo. Ecco in sintesi le caratteristiche:

- **Chi può aderire al nuovo regime della cedolare secca:**

l'imposta cedolare secca si **applica solo per i soggetti persone fisiche** e per **immobili abitativi e quindi abitazioni**. Sono esclusi perciò anche i professionisti lavoratori autonomi e società che affittano case o uffici o negozi e simili.

- **Quali sono le imposte che sono assorbite dalla cedolare secca e che non si pagano:**

la nuova imposta cedolare secca sugli affitti assorbirà l'Irpef, le relative addizionali regionali e comunali, l'imposta di registro e di bollo.

- **Quando si paga l'imposta cedolare secca sugli affitti:**

l'imposta cedolare si pagherà al pari dell'IRPEF a saldo il 16 giugno o il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40% (salvo eventuali proroghe come avvenuto quest'anno) e l'acconto si pagherà entro la fine di novembre

- **Quali immobili sono compresi nella cedolare secca:**

Sarà possibile assoggettare alla cedolare secca tutti gli immobili ad uso abitativo, appartamenti abitazioni, case accatastate come da A1 ad A11 escluso A10 uso ufficio e anche per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

L'aliquota da applicare è pari al:

21% per i contratti di locazione a canone **libero**;
19% per i contratti di locazione a canone **concordato**.

Essendo un'imposta sostitutiva significa che le somme percepite quali canoni di locazione non confluiranno nel reddito complessivo soggetto ad imposta IRPEF, ma verranno tassate separatamente.

Per valutare quale sia la tassazione più conveniente bisogna tenere conto:

- ✓ Delle aliquote IRPEF
- ✓ Degli oneri deducibili
- ✓ Della deduzione forfettaria sui canoni (15% - 30%)
- ✓ Tenere presente che tale imposta sostituisce l'imposta di registro (2%) e l'imposta di bollo sulle registrazioni / rinnovi contratti

Di contro il locatore dovrà rinunciare per tutta la durata dell'opzione ad applicare aumenti del canone di affitto, inclusi gli aumenti Istat.

L'applicazione della cedolare è **facoltativa**. La scelta spetta al locatore.

La scelta di optare per tale regime impositivo deve essere previamente comunicata all'inquilino con lettera raccomandata. Successivamente dovrà essere comunicata all'Agenzia delle Entrate.

La modalità per l'esercizio dell'opzione verrà successivamente comunicata dall'Agenzia delle Entrate; non è ancora chiaro quindi se la scelta debba essere fatta alla stipula del contratto, al pagamento degli acconti oppure in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, ovvero a scelta del proprietario in uno di questi momenti.

L'opzione dovrà essere esercitata con riferimento a ciascun contratto, poiché occorre la rinuncia all'applicazione degli aggiornamenti del canone (compreso quello Istat), che va fatta ovviamente per ogni singola locazione.