



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LA CEDOLARE “SECCA” SUGLI AFFITTI

Un primo importante passo verso l'attuazione del federalismo fiscale è avvenuto lo scorso 4 agosto, quando il Consiglio dei Ministri ha varato lo schema di decreto legislativo riguardante il cosiddetto federalismo fiscale municipale. Obiettivo di questo decreto è quello di attribuire alla competenza dei Comuni territorialmente competenti una serie di tributi, quali:

▶ imposta di registro ed imposta di bollo sui contratti di locazione;
▶ imposte ipotecaria e catastale (salvo quanto riguarda gli atti soggetti all'imposta sul valore aggiunto);
▶ imposta sul reddito delle persone fisiche, in relazione ai redditi fondiari, escluso il reddito agrario;
▶ imposta di registro ed imposta di bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili;
▶ tributi speciali catastali;
▶ tasse ipotecarie;
▶ cedolare secca sugli affitti.

Al momento si tratta solo di uno schema di decreto che, prima di essere ufficializzato, dovrà, tra l'altro, ottenere il via libera dal Parlamento.

In merito agli aspetti applicativi, poi, occorrerà attendere il varo di un successivo ulteriore provvedimento attuativo.

La riforma sarà completata solo nel 2014, quando diventerà operativa l'imposta municipale propria, ma, già dal primo gennaio del prossimo anno, dovrebbe trovare applicazione la cosiddetta cedolare secca sugli affitti, aspetto sul quale, di seguito, diamo conto per alcune considerazioni.

In cosa consiste e quando ricorrono i requisiti per aderirvi

La cedolare secca sui redditi da locazione consiste in un regime opzionale di tassazione forfetaria in sostituzione di ordinario Irpef.

Coloro che eserciteranno l'opzione (nei termini e nei modi che saranno chiariti) potranno fruire di un'aliquota fissa del 20% a cui verrà tassato il reddito annuo derivante dalla locazione immobiliare.

Non tutti potranno optare per questo regime; infatti, vengono previsti dei requisiti sia di natura soggettiva che di natura oggettiva. In particolare:

- la cedolare secca potrà essere scelta solo dalle persone fisiche, ne consegue che le locazioni poste in essere nell'esercizio di un'attività di impresa, di arti e professioni o da enti non commerciali non potranno beneficiarne;
- gli immobili oggetto di locazione devono essere obbligatoriamente ad uso abitativo (con esclusione pertanto di unità immobiliari ad uso commerciale come ad esempio negozi, uffici e capannoni).

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

La cedolare "secca" dovrà essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. E' inoltre previsto l'obbligo di versamento di un acconto nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 95% per l'anno 2012.

Il regime della cedolare secca è, come detto, opzionale; spetterà quindi al locatore scegliere se aderirvi o meno. Tale scelta dovrà essere basata su un calcolo di convenienza fiscale tenendo presenti non solo le aliquote Irpef applicabili ma anche le possibili deduzioni e detrazioni spettanti alla persona fisica locatrice nonché l'abbattimento forfettario del canone annuo di locazione ordinariamente fruibile in base alle regole previste dal Tuir.

Per valutare la convenienza dell'eventuale opzione occorrerà quindi attendere di conoscere le regole precise della nuova tassazione ed esaminare con attenzione la situazione fiscale complessiva del locatore. Lo studio, quindi, non appena possibile, provvederà ad effettuare dei calcoli personalizzati per valutare la scelta fiscale maggiormente conveniente.

Sanzioni e penalizzazioni

All'interno del citato schema di decreto legislativo vengono introdotte anche una serie di sanzioni e penalizzazioni finalizzate a combattere l'evasione fiscale nel comparto immobiliare. In particolare:

1) qualora nella dichiarazione dei redditi venga omissis, in tutto o in parte, il canone derivante da locazioni di immobili abitativi



le sanzioni fiscali verranno applicate in misura raddoppiata rispetto alle ordinarie;

2) se il locatore non provvede a registrare i contratti di locazione ad uso abitativo entro il termine di legge, viene previsto che:



la durata della locazione venga stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio del contratto;



a decorrere dalla registrazione, il canone annuo di locazione venga fissato in misura pari al triplo della rendita catastale.

Queste sanzioni indirette sono applicabili anche nei casi in cui il contratto di locazione registrato riporti un importo del canone di locazione inferiore a quello effettivamente applicato e laddove sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Il legislatore ha voluto quindi creare una decisa contrapposizione di interessi tra il locatore ed il locatario. Infatti, il locatore che intenda affittare "in nero" un immobile abitativo si troverà a correre il serio rischio che l'inquilino denunci la situazione illecita traendone significativi benefici dato che avrebbe a disposizione un immobile per quattro anni a decorrere dalla data della regolare registrazione del contratto di locazione e pagherebbe un canone annuo fissato per Legge in misura pari al triplo della rendita catastale (che sappiamo essere di importo molto modesto).

Lo schema di Decreto prevede, peraltro, una vera e propria sanatoria per le situazioni pregresse: per i contratti di locazione ad uso abitativo che saranno regolarizzati entro il 31 dicembre del 2010 non si applicheranno, infatti, le penalizzazioni sopra esposte.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016