

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: RIDUZIONE DELLA DEDUZIONE FORFETTARIA DELLE LOCAZIONI

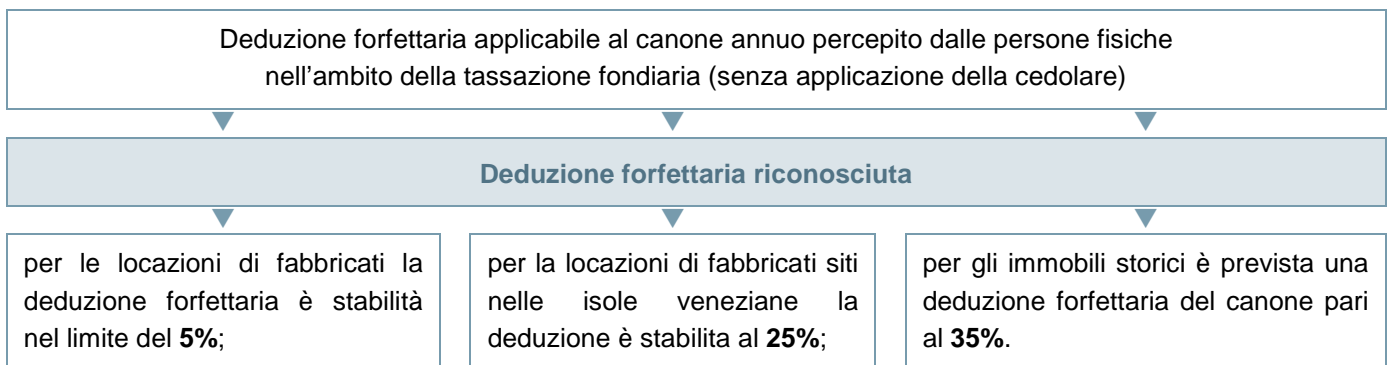
Il secondo intervento in ambito fiscale della Legge Fornero (L. n.92 del 28 giugno 2012) riguarda la misura della deducibilità forfettaria connessa alle locazioni di fabbricati posseduti dalle persone fisiche.

Le nuove regole per la tassazione delle locazioni

L'articolo 37 del Tuir stabilisce per i fabbricati locati posseduti dalle persone fisiche al di fuori del regime d'impresa che la tassazione avvenga prendendo a riferimento il canone di locazione percepito (se superiore alla rendita catastale, come sempre avviene) al netto di una percentuale forfettaria a titolo di compensazione delle spese di manutenzione sostenute per tale immobile (che ovviamente non sono analiticamente deducibili). Tale percentuale, in precedenza stabilita al 15%, è stata oggi ridotta al 5%.

Si ricordano, peraltro, anche le altre misure di deduzione forfettaria:

- per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è stabilita al 25%;
- per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico è prevista una deduzione forfettaria al 35% (fattispecie recentemente modificata dal D.L. n.16/12 con decorrenza dal 2012, in quanto precedentemente le locazioni di tali immobili erano sostanzialmente detassate visto che risultava imponibile la sola rendita figurativa).



Non è stato, invece, modificato l'articolo 90 del Tuir, pertanto le locazioni di fabbricati abitativi detenuti in regime d'impresa (immobiliari digestione in particolare) continuano ad ammettere la deduzione del 15% delle spese di manutenzioni ordinaria.

Si segnala che risultano peggiorate le condizioni fiscali relative alle locazioni in regime Irpef e non quelle in cedolare, per le quali mantengono validità i parametri precedentemente stabiliti; questo sposta ancora l'ago della bilancia **a favore delle locazioni che beneficiano della tassazione cedolare**, ovviamente dove tale regime risulta optabile (non sono, infatti, pochi i requisiti all'accesso, in particolare

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

occorre verificare che si tratti di fabbricati a destinazione abitativa locati ad uso abitativo, dove entrambe le parti contrattuali siano soggetti passivi che detengono / impiegano l'immobile al di fuori dell'attività d'impresa o lavoro autonomo).

Decorrenza

Per quanto riguarda la decorrenza della nuova disposizione, essa viene stabilita con riferimento al periodo d'imposta **2013**, quindi riguarderà il prossimo periodo d'imposta. Al contrario di quanto è stato previsto con riferimento alla deducibilità dei costi auto, non è stato introdotto alcun ricalcolo obbligatorio per gli acconti: pertanto, le conseguenze si avranno solo al momento del versamento del saldo 2013, quindi in sede di compilazione del modello UNICO 2014 o 730/2014 (quindi tra due anni).

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