

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – COS'E'?

E' stata introdotta a partire dal 2011 la "cedolare secca sugli affitti". Si tratta di un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni (articolo 3 del D.Lgs 23/2011). E' un regime facoltativo e si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- **l'Irpef e le relative addizionali**
- **l'imposta di registro**
- **l'imposta di bollo.**

E ancora:

- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

Contribuenti interessati:

- tutti i locatori di abitazioni (categorie A/01 – A/11, esclusi gli A/10) che siano persone fisiche
- che effettuino la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese

Comunicazione al conduttore:

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario); tale comunicazione è obbligatoria, previa l'inefficacia dell'opzione.

La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Come si calcola:

L'importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, un'aliquota ridotta del 19% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)

Come si versa:

Entro il termine stabilito per il pagamento delle tasse; quest'anno la scadenza è quella del 6 luglio 2011, ovvero il 5 agosto con la maggiorazione del 0,4% di interessi

Durata dell'opzione:

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

Effetti della cedolare sul reddito:

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- 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).

Nella speranza di farVi cosa gradita, lo Studio è a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito

Maggio 2011

Studio PULIANI