

L'IMPOSTA SUGLI AFFITTI CHE SOSTITUISCE IRPEF, REGISTRO E BOLLO.

LA LEGGE FORNERO RIMETTE IN DISCUSSIONE LA SUA CONVENIENZA.

la redazione

La "cedolare secca" è l'imposta che il locatore può pagare se vuole sostituire, sui canoni di affitto incassati, sia il pagamento dell'Irpef, comprese le addizionali comunale e regionale, sia le imposte di registro e di bollo da versare all'atto della registrazione del contratto di locazione della sua proroga o della sua risoluzione.

In pratica, il locatore può:

- registrare il contratto di locazione (così come le proroghe e le risoluzioni) in maniera ordinaria, pagando, cioè, l'imposta di registro e il bollo, e dichiarare, nel modello 730 o nell'Unico, i canoni di locazione percepiti nell'anno, sommandoli agli altri redditi sul cui totale dovrà calcolare l'Irpef dovuta, ovvero:

- scegliere di pagare la "cedolare secca", in modo da non pagare il Registro e il Bollo alla registrazione del contratto di locazione (o alla sua proroga o risoluzione) e non dichiarare gli affitti nel 730 o in Unico.

L'imposta da pagare dipende dal tipo di contratto di locazione ed è pari al:



NOTE SULL'IMPOSTA CEDOLARE SECCA SUI CANONI D'AFFITTO

- 21% del canone annuo, per i contratti a canone libero;

- 19% del canone annuo, per i contratti a canone concordato su abitazioni situate in Comuni con carenze di disponibilità abitative oppure in quelli ad alta tensione abitativa.

La cedolare secca si versa come l'Irpef (saldo e acconto) e alle stesse scadenze dell'Irpef.

Possono scegliere di applicare la cedolare secca le persone fisiche (quindi, sono escluse società, associazioni, enti non commerciali eccetera) che siano proprietarie dell'immobile locato o titolari di un altro diritto reale di godimento sullo stesso (ad esempio, gli usufruttuari).

L'immobile deve essere ad uso abitativo e deve essere locato per finalità abitative. In pratica ci si riferisce ad abitazioni accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa l'A10 (uffici o studi privati).

La cedolare secca non può essere applicata per gli immobili che rientrano nel reddito d'impresa o di lavoro autonomo, del locatore o del locatario.

Chi sceglie di applicare la cedolare secca deve prima comunicare, con raccomandata, al locatore la rinuncia, per il periodo di validità dell'op-

zione, alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, inclusa la "variazione Istat".

Circa la convenienza ad esercitare l'opzione per la cedolare secca rispetto alla tassazione ordinaria IRPEF è opportuno rammentare che la legge Fornero in tema di riforma del lavoro ha deliberato, a decorrere dal primo gennaio 2013, l'aumento della tassazione ordinaria sugli affitti riducendo lo sconto forfettario dell'imponibile IRPEF sui redditi da locazione dal 15% al 5%. Conseguentemente la cedolare secca ha la possibilità di guadagnare maggiori consensi tra i proprietari di immobili locati o da locare per uso abitativo. Infatti il comma 78 dell'articolo 4 della legge n.92 del 2012 ha introdotto a decorrere dal primo gennaio 2013 la riduzione forfettaria dal 15% al 5% per i canoni di locazione soggetti ad IRPEF. Questa importante novità rende l'opzione per l'applicazione della cedolare secca sempre più conveniente per i contribuenti interessati. I proprietari di immobili da affittare per uso abitativo dovranno pertanto rifare i calcoli di convenienza tenendo conto della novità appena introdotta.