

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## **CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 23 marzo 2011, n. 67 il Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 che reca "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", approvato in via definitiva il 3 marzo 2011, contenente la nuova imposta sui redditi provenienti dai contratti di locazione: la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti" in vigore già dal **1° gennaio 2011**.

La nuova cedolare secca interessa i proprietari di immobili e i titolari di diritti reali di godimento, (uso, usufrutto e abitazione) che stipulano **contratti di locazione ad uso abitativo**. Si tratta di un regime fiscale che il proprietario dell'abitazione locata avrà la facoltà di scegliere in **alternativa** a quello attuale.

### **TASSAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

#### **REGIME ORDINARIO**

Attualmente i contratti di locazione ad uso abitativo sono assoggettati al regime ordinario di tassazione che prevede l'applicazione dell'imposta di bollo, nella misura di una marca da € 14,62 ogni cento righe scritte, nonché dell'imposta di registro in misura pari al 2% dell'ammontare del canone annuo, nel caso di locatore non soggetto passivo Iva.

#### **CEDOLARE SECCA**

Con l'introduzione della cedolare secca, il proprietario o il titolare di diritti reali di godimento potrà scegliere di tassare il canone di locazione con questa nuova **imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali comunali e regionali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo sul contratto di locazione**, ovvero potrà, in alternativa, continuare a seguire le regole ordinarie. In sostanza, la cedolare secca rappresenta un'imposta alternativa all'Irpef e relative addizionali, e trova applicazione **solo su opzione del contribuente**: chi ne beneficia evita l'applicazione dell'imposta di bollo e di quella di registro sui contratti di locazione stipulati.

#### **SOGGETTI INTERESSATI ALLA CEDOLARE SECCA**

Possono fruire della cedolare secca solo le persone fisiche (privati) proprietari o titolari di diritti reali di godimento di unità abitative, **locate ad uso abitativo** (soggetti Irpef).

Di conseguenza, non sono interessate alla disciplina in questione le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio dell'attività d'impresa, arti e professioni o da enti non commerciali.

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE INTERESSATI ALLA CEDOLARE SECCA**

L'opzione sulla cedolare secca, secondo quanto stabilito dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, può essere esercitata unicamente in relazione alle **unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo**.

In sostanza, possono essere assoggettate all'imposta solo le locazioni riferite ad abitazioni utilizzate per fini residenziali dall'inquilino. La possibilità dell'esercizio di opzione è estesa oltre

che all'immobile abitativo anche alle relative pertinenze (autorimesse, cantine, solai...), locate congiuntamente all'abitazione, ossia con un unico atto.

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione ovvero a quelli di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno. Alla luce di quanto detto, restano escluse, quindi, le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni, i fabbricati strumentali per natura (uffici, negozi, capannoni ecc.) ed i terreni.

### BASE IMPONIBILE

La cedolare secca è calcolata sul canone di locazione annuo, stabilito dalle parti, comunque non inferiore alla rendita catastale.

La base imponibile della cedolare è quindi il **100% del canone** e non l'85% (o 75%) come avviene ai fini Irpef.

### PRELIEVO FISCALE: ALIQUOTE

#### TASSAZIONE BASATA SULLA CEDOLARE SECCA

Per la cedolare secca, le aliquote da applicare variano a seconda della tipologia di contratto:

- 19% per i contratti a canone concordato** (cd. canone vincolato), se riferiti a immobili situati in un Comune individuato come ad alta tensione abitativa dall'art. 1, D.L. 30.12.1988, n. 551, conv. con modif. con L. 21.2.1989, n. 61;
- 21% per gli altri contratti di locazione a uso abitativo**, ossia, tipicamente, quelli conclusi a prezzo di mercato, i contratti a canone libero ed altri contratti (quelli per studenti e quelli a canone concordato in Comuni non ad alta tensione abitativa, nonché quelli non regolati dalla L. 9.12.1998, n. 431).

#### TASSAZIONE BASATA SU REGIME ORDINARIO

Secondo il regime ordinario vanno considerate le diverse aliquote IRPEF, in funzione del reddito, e le deduzioni e detrazioni forfetarie. In particolare:

- in regime di libero mercato e in regime di equo canone: si applica una deduzione forfetaria del 15%;
- in regime di canone convenzionato in comune ad alta densità abitativa: deduzione del 15% oltre alla deduzione del 30% del reddito imponibile.

Pertanto, nel regime ordinario, si ha:

### CONTRATTI LIBERI

REDDITO IN €	ALIQUOTA IRPEF (IN % SUL REDDITO)	IMPOSTA SUGLI AFFITTI - REGIME IRPEF (IN % SUL REDDITO)
Fino a 15.000	23%	$0,85 \times 23\% = 19,55\%$
15.000 - 28.000	27%	$0,85 \times 27\% = 22,95\%$
28.000 - 55.000	38%	$0,85 \times 38\% = 32,30\%$
55.000 - 75.000	41%	$0,85 \times 41\% = 34,85\%$
Oltre 75.000	43%	$0,85 \times 43\% = 36,55\%$

**CONTRATTI A CANONE CONCORDATO:**

REDDITO IN €	ALIQUOTA IRPEF (IN % SUL REDDITO)	IMPOSTA SUGLI AFFITTI - REGIME IRPEF
Fino a 15.000	23%	$0,7 \times 0,85 \times 23\% = 13,68\%$
15.000 - 28.000	27%	$0,7 \times 0,85 \times 27\% = 16,06\%$
28.000 - 55.000	38%	$0,7 \times 0,85 \times 38\% = 22,61\%$
55.000 - 75.000	41%	$0,7 \times 0,85 \times 41\% = 24,39\%$
Oltre 75.000	43%	$0,7 \times 0,85 \times 43\% = 25,58\%$

Alla luce di quanto riportato è evidente che la cedolare secca converrebbe:

- in regime di contratti liberi, a chi dichiara un reddito superiore a € 15.000;
- in regime di contratti a canone concordato, a chi dichiara un reddito superiore a € 28.000.

Per chiarire quanto esposto, si riporta un esempio pratico:

- Reddito d'affitto = € 5.400 annui, a canone libero
- Altri redditi = € 25.000.
- Imposta di registro sul canone di locazione = 50% sul locatore

Per semplicità, non si tiene conto delle addizionali Irpef e dell'imposta di bollo.

TASSAZIONE	IRPEF	CEDOLARE SECCA
<b>Reddito complessivo</b>	€ 29.590 (25.000 + 85% di 5.400)	€ 25.000 Irpef € 5.400 cedolare secca
<b>Imposte dovute</b>	€ 7.618 (€ 7.564 Irpef + € 54 imposta di registro)	€ 7.284 (€ 6.150 Irpef+€ 1.134 ced. secca)

**IMPOSTE SOSTITUITE**

La cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:

- IRPEF;
- addizionali IRPEF (regionale e comunale);
- imposta di registro;
- imposta di bollo.

**OBBLIGHI DEL LOCATORE**

Per usufruire della imposizione sostitutiva, il proprietario dovrà comunicare all'inquilino, con lettera raccomandata, la scelta di adottare la cedolare secca.

Nella comunicazione, il locatore oltre ad indicare la propria volontà di optare per la cedolare secca, dovrà dichiarare la propria rinuncia al diritto all'aggiornamento annuale del canone.

In particolare, al fine di fornire un vantaggio anche per l'inquilino, il decreto stabilisce che per effetto dell'opzione per la cedolare secca da parte del locatore, il canone pattuito non può essere indicizzato ed in particolare, non può essere neppure aggiornato all'indice Istat, che misura la perdita del potere di acquisto delle famiglie: l'inibizione dura per tutto il periodo in cui il proprietario esercita l'opzione.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

L'opzione per la cedolare secca impone al locatore alcuni adempimenti costituiti dalla registrazione del contratto di locazione (viene assorbita l'imposta di registro ma non l'obbligo di registrazione) dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, con relativa indicazione del reddito d'affitto assoggettato all'imposta sostitutiva e calcolo della medesima, e dal versamento dell'imposta stessa, in acconto e a saldo.

Per quanto riguarda le modalità di esercizio dell'opzione, bisogna attendere il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

### **TERMINI DI VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA**

La cedolare secca dovrà essere versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (vale a dire entro il 16 giugno).

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.

### **SANZIONI**

Se il proprietario dichiara il reddito da affitto assoggettato a cedolare secca in misura inferiore al reale, vengono raddoppiate le sanzioni ordinariamente previste dalla legge per il caso di dichiarazione infedele, che trovano dunque applicazione in misura variabile dal 200% al 400% della maggiore imposta relativa.

Se la dichiarazione è invece stata omessa, si applicano le sanzioni raddoppiate, oscillanti tra il 240% e il 480% dell'imposta riferita ai redditi non dichiarati, con un minimo di € 516.

Vi è infine il raddoppio della sanzione, ordinariamente variabile da un minimo di € 258 a un massimo di € 1.032, stabilita ai fini delle imposte sui redditi nelle ipotesi in cui non vi sia imposta dovuta.

Nel caso in cui, a fronte di contestazioni avanzate dall'Agenzia delle Entrate, il contribuente intenda prestare acquiescenza o pervenire all'accertamento con adesione, egli non potrà comunque godere della riduzione delle sanzioni contenute nell'atto notificatogli.

Ancora più pesanti le penalità in caso di mancata registrazione del contratto o di indicazione di un canone inferiore a quello reale o ancora di stipulazione di comodati fittizi.

In caso di mancata registrazione, il contratto viene ricondotto alla durata minima di quattro anni, decorrenti dalla data di registrazione, sia che questa sia eseguita per iniziativa delle parti, e, dunque, tipicamente, ad opera del conduttore che si autodenuncia al fine di beneficiare delle conseguenze dell'emersione dell'accordo, sia che la stessa avvenga d'ufficio, per iniziativa dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate; per il suo rinnovo, inoltre, si applicherà la disciplina prevista dalla legge in relazione al rinnovo del contratto a canone di mercato.

Il canone di affitto viene rideterminato in misura pari al triplo della rendita catastale, sempre a decorrere dalla registrazione, un importo che, in media, è poco più di un terzo dell'affitto di mercato. La norma mira a creare un conflitto d'interessi tra inquilino (che dalla segnalazione dell'irregolarità fiscale avrebbe il vantaggio di un canone ultraribassato) e proprietario. Se il canone di locazione stabilito dal contratto è inferiore rispetto al triplo della rendita catastale, sarà invece il canone pattuito tra le parti a trovare applicazione.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

Stesse sanzioni sono previste nelle ipotesi di contratti registrati se si rivelano mendaci (ossia che indicano un canone inferiore a quello dovuto) o come falsi comodati (ossia locazioni immobiliari a titolo solo formalmente gratuito).

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Sono sottratte al regime sanzionatorio previsto per i contratti assoggettati a cedolare secca i soli accordi che, pur se non tempestivamente registrati dalle parti, siano stati stipulati prima dell'entrata in vigore del Decreto, a patto che tali contratti siano registrati dalle parti entro 60 giorni dall'entrata in vigore del Decreto.

**Dott. Vito SARACINO**

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

[info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it)