

STUDIO PERINETTO LORENZO

DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO

CODICE FISCALE PRN LNZ 51P14 L219F - PARTITA I.V.A. 01507470019
10121 - TORINO - CORSO MATTEOTTI, 44 - TEL. 011 5623588 (3 LINEE R.A.) - FAX 011 5624225

LORENZO PERINETTO
CONSULENTE DEL LAVORO

RICCARDO PERINETTO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

ANDREA NOVALI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

GIORGIO ORECHIA
DOTTORE COMMERCIALISTA

STEFANO CARPANE TO
ESPERTO CONTABILE
REVISORE DEI CONTI

ROBERTO LONGO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE DEI CONTI

Torino, li 12 Aprile 2011

Circolare n. 04/2011

Oggetto: cedolare secca su canoni di locazione immobili abitativi.

Gentile Cliente,

con la presente desideriamo informarla che in data 7 aprile u.s. l'Agenzia delle Entrate ha recepito le modalità di applicazione della cedolare secca sui contratti di locazione, introdotta dal decreto attuativo sul federalismo comunale approvato il 14 di marzo 2011 dal Parlamento.

La "cedolare secca", valida per i contratti di locazione stipulati dal 1° gennaio 2011, consiste nell'applicazione di **un'imposta sostitutiva pari al 21% del canone di affitto**, (che diventa il **19% per i contratti a canone concordato** nelle città ad alta tensione abitativa) in luogo delle ordinarie imposte sui redditi delle persone fisiche.

A ciò si aggiunge che **la cedolare sostituirà anche l'imposta di registro e l'imposta di bollo** sui contratti di locazione.

Dall'altro lato il locatore deve rinunciare per tutto il periodo in cui ha esercitato l'opzione, ad adeguare il canone di locazione sulla base della variazione ISTAT, ad effettuare aumenti anche se previsti nel contratto a qualsiasi titolo.

Inoltre viene meno la deduzione forfetaria del 15% sul canone di locazione dichiarato, applicata sulla tassazione ordinaria.

CHI PUO' OPTARE PER LA CEDOLARE SECCA

Prima di approfondire la convenienza della nuova disposizione, che va tarata sul proprio reddito considerando la progressività dell'imposta IRPEF, precisiamo che la stessa è applicabile esclusivamente alle persone fisiche che NON agiscono nell'esercizio dell'impresa o della professione (sono escluse quindi tutte le società) che locano esclusivamente unità abitative (accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10) e le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).

COME SI OPTA

L'opzione può essere esercitata alla registrazione del contratto o in esercizi successivi mediante presentazione di apposito modello, presso l'Agenzia delle Entrate ove si registra o è stato registrato il contratto. L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo e alle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Perché l'opzione sia valida, oltre alla presentazione del modello presso l'Agenzia delle Entrate, il locatore (tutti i locatori in caso di comproprietà) è tenuto a comunicare con lettera raccomandata al conduttore, la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

DURATA DELL'OPZIONE

L'opzione, una volta esercitata, vincolerà il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga, salva sempre la facoltà di revoca dell'opzione.

L'eventuale revoca non preclude, comunque, la possibilità di mantenere l'opzione per le annualità successive residue di contratto.

Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive, entro il termine di versamento dell'imposta di registro dovuta per l'annualità successiva, ferma restando sempre la facoltà di revoca.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imposta viene versata con le stesse modalità dell'imposta sulle persone fisiche: modello "UNICO Persone Fisiche" mentre per il modello "730" l'acconto dovrà essere versato autonomamente dal contribuente.

Per i contratti in corso nell'anno 2011 il versamento dell'acconto dell'imposta dovuta deve essere effettuato nella misura dell'85% in un'unica soluzione (novembre 2011) se l'importo è inferiore a 257,52 Euro e in due rate (giugno/novembre 2011) se l'importo è superiore.

Il pagamento avverrà con modello F24 mentre il codice da utilizzare deve essere ancora comunicato.

CONVENIENZA

Lasciando a parte i contratti a canone concordato, che beneficiano già di disposizioni fiscali tali da avvicinare la soglia di convenienza su redditi superiori, la cedolare secca del 21%, sulla carta, risulta essere vantaggiosa per i redditi superiori a 15.000 Euro.

Infatti fino a 15.000 Euro l'aliquota IRPEF ordinaria è del 23%, ma considerando la deduzione forfetaria del 15% sul canone di locazione, l'aliquota applicata si riduce dal 23% al 19,55%, che è inferiore rispetto all'aliquota del 21% della cedolare secca.

Tuttavia questo raffronto viene effettuato in maniera asettica su aliquote assunte in valore assoluto (aliquote superiori al 23% contro aliquota del 21%), mentre l'effettiva convenienza si determina analizzando in maniera più analitica la situazione del contribuente, considerando ad esempio gli oneri deducibili e detraibili presenti nella propria dichiarazione. Infatti in alcuni casi l'opzione per la cedolare secca potrebbe rendere incapiente l'imposta dalla quale recuperare le deduzioni e detrazioni. Infatti dalle prime valutazioni generali la soglia di convenienza sopra i quali è opportuno esercitare l'opzione per la cedolare secca si attesta su redditi intorno a 25.000 Euro.

In virtù della novità normativa l'Agenzia delle Entrate consente per i contratti di locazione i cui termini di registrazione scadono dal 7 aprile 2011 al 6 giugno 2011 che vengano registrati entro il 6 giugno stesso, per consentire ai contribuenti di approfondire la convenienza della normativa ed esercitare l'opzione con più consapevolezza.

Lo Studio rimane a Vostra completa disposizione, nella persona di Stefano Carpaneto, per approfondire l'argomento e valutare l'eventuale convenienza per l'applicazione del nuovo regime di tassazione in luogo di quello ordinario.

Cordiali saluti.

Lorenzo Perinetto