Lunedi' 28/10/2013

La Cedolare secca

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

La Cedolare Secca è una tassazione agevolata (istituita con il Dlgs 23/2011) per le case in affitto, che sostituisce Irpef e addizionali, imposta di registro e di bollo, sia sul contratto di locazione sia su proroghe e risoluzioni.

La cedolare secca sugli affitti è un'imposta sostitutiva (determinata in misura del 21%) che, se scelta, sostituisce quelle ordinariamente dovute sulle locazioni e, cioè:

- l'Irpef e le addizionali sul reddito degli affitti

- l'imposta di registro e il l'imposta di bollo alla registrazione

- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione

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

Il reddito assoggettato a cedolare secca è quindi escluso dal reddito complessivo ma deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazionio benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su unità immobiliari abitative locate.

L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

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.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

L'opzione può essere esercitata in relazione alle unità immobiliare a uso abitativo e alle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

La nuova tassazione sostitutiva non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del nuovo regime deve darne comunicazione al conduttore (affittuario) mediante raccomandata contenente la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione (anche se 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.

La comunicazione deve essere inviata prima di esercitare l'opzione ed è obbligatoria: il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (articolo 3, comma 11 del dlgs 23/2011). La comunicazione non è necessaria solo per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Come già anticipato, l'importo dell'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' però prevista un'aliquota ridotta 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)

Dal 2013 l'aliquota ridotta è pari al 15% (Dl 102/2013).

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. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento (30 giorni dalla scadenza di quella precedente) e obbliga al versamento della stessa.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.