



Giovedì 05/08/2010

LA NUOVA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI: ANALISI DI CONVENIENZA

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il Consiglio dei Ministri riunitosi il 4 agosto 2010 ha approvato uno schema di decreto legislativo attuativo della riforma del federalismo fiscale.

La novità principale e più immediata è senza dubbio quella della nuova cedolare secca sugli affitti: un regime fiscale che il proprietario di immobili locati avrà facoltà di scegliere in alternativa a quello attuale.

A decorrere dall'anno 2011 il canone di locazione relativo ai contratti stipulati per immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze affittate congiuntamente all'abitazione, potrà essere assoggettato, su opzione del locatore, a questa nuova imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo sul contratto di locazione. La cedolare secca potrà essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione;

Lo schema di decreto legislativo verrà trasmesso alla Conferenza unificata per la acquisizione dell'intesa e, successivamente, alla Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale ed alle altre Commissioni parlamentari competenti. L'entrata in vigore del provvedimento è prevista per l'inizio del prossimo anno.

Con le attuali regole l'imposizione fiscale sulle locazioni per immobili ad uso abitativo prevede:

- l'imponibilità ai fini Irpef (e addizionali locali) dell'85% del canone annuo percepito
- il 2% a titolo di imposta di registro.

Per i contribuenti con aliquote marginali Irpef alte, è facile ipotizzare un sensibile risparmio applicando la cedolare secca. Per redditi più bassi però il calcolo del beneficio fiscale diventa più complicato da valutare.

Il nostro staff sta già lavorando per realizzare un foglio elettronico che aiuti il contribuente a valutare la convenienza della cedolare secca rispetto al regime ordinario. Il software sarà disponibile sul nostro sito internet dal prossimo mese di settembre.

Buone Vacanze.