

Oggetto: CEDOLARE SECCA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI DA PARTE DI PERSONE FISICHE

L'articolo 3 del D.Lgs. n.23/11, pubblicato sulla G.U. n.67 del 23 marzo 2011, ha introdotto a decorrere dal periodo di imposta 2011 un sistema di tassazione alternativo (c.d. cedolare secca) a quello ordinario per le persone fisiche che affittano immobili ad uso abitativo, al di fuori dall'esercizio di un'attività di impresa o di lavoro autonomo. Uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che dovrà essere emanato entro il 22 giugno 2011 stabilirà le modalità di esercizio dell'opzione per l'assoggettamento dei redditi da locazione di immobili abitativi (e relative pertinenze) alla imposta sostitutiva del 21% per i contratti di locazione liberi e del 19% per i contratti di locazione concordati.

Presupposti per l'applicazione della cedolare secca

Per quanto attiene ai requisiti del contratto di locazione, lo stesso deve avere ad oggetto immobili ad uso abitativo e loro pertinenze locare congiuntamente all'abitazione. Non è consentito optare per la cedolare secca nel caso di immobile che, seppure catastalmente identificato quale abitazione, è locato per finalità diverse (ad esempio uso ufficio).

Le aliquote dell'imposta sostitutiva devono essere calcolate sul canone di locazione annuo stabilito dal contratto (sul 100% del canone annuo, senza alcuna riduzione), con le seguenti misure:

21%



per i contratti liberi;

19%



per i contratti a canone concordato relativi ad immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Il regime opzionale di tassazione della cedolare secca per i redditi fondiari da locazione di immobili ad uso abitativo del periodo di imposta 2011 può essere scelto qualora la persona fisica proprietaria o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile locato effettui preventivamente due comunicazioni:

- ➡ eserciti l'opzione per l'applicazione della cedolare secca mediante l'invio di una comunicazione con le modalità che verranno stabilite (il provvedimento definirà anche il versamento dell'acconto e del saldo dell'imposta sostitutiva per il 2011);
- ➡ con lettera raccomandata informi il conduttore che il locatore opterà per la tassazione sostitutiva del reddito da locazione e, in tal modo, rinuncerà ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione contrattualmente previsto per tutto il periodo di validità dell'opzione.

La nuova cedolare secca sostituisce le seguenti imposte:

- ➔ Irpef;
- ➔ Addizionale comunale e regionale Irpef;
- ➔ Imposta di registro e di bollo dovuta sul contratto;
- ➔ Imposta di registro e di bollo sulla risoluzione e sulla proroga del contratto.

Rimane l'obbligo di effettuare la registrazione del contratto di locazione, mentre non andrà più effettuata, in caso di opzione, la comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. n.59/1978 (c.d. *"comunicazione cessione fabbricati"*).

Analisi della convenienza per l'applicazione della cedolare secca

Non esistono formule matematiche che possano risolvere in via definitiva la valutazione di convenienza in merito all'opzione per la cedolare secca. In particolare, i principali elementi da tenere in considerazione sono:

- il livello di reddito complessivo posseduto dal contribuente e, quindi, la sua aliquota Irpef marginale;
- la presenza di altri redditi da assoggettare a tassazione ordinaria oltre a quelli derivanti dalle locazioni abitative;
- la spettanza di detrazioni, deduzioni di imposta o ritenute di acconto, in particolar modo se i redditi da locazione sono rilevanti rispetto al reddito complessivo;
- il risparmio costituito dal venir meno delle imposte di registro e di bollo;
- la perdita economica costituita dalla rinuncia agli aumenti del canone relativi all'inflazione.

Qualora il reddito da locazione sottratto al regime ordinario rappresenti una componente che si somma ad altri redditi posseduti dal contribuente stesso (redditi da lavoro dipendente, da lavoro autonomo, redditi di impresa, ecc.) la convenienza per la tassazione del reddito da locazione con il regime della cedolare secca è sempre maggiore quanto più alta è l'aliquota Irpef marginale per scaglioni di reddito. Per un reddito complessivo modesto (inferiore ad € 15.000), risulta, invece, vantaggiosa l'aliquota Irpef reale gravante sull'importo pari all'85% del canone di locazione annuo per i contratti liberi. Negli altri casi, è opportuno effettuare un calcolo analitico di convenienza economica.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.