

Locazioni abitative: arriva la “cedolare secca”

Il DLgs n. 23 del 14/03/2011 introduce un'importante novità in merito alla tassazione dei redditi derivanti dai contratti di locazione ad uso esclusivamente abitativo e delle relative pertinenze.

Infatti, viene introdotta la facoltà per il proprietario o titolare di diritto reale di godimento di optare per una tassazione sostitutiva, chiamata “cedolare secca”, al posto di quella di tipo ordinario.

La nuova imposta sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali applicabili al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, l'imposta di registro dovuta sulle singole annualità e l'imposta di bollo dovuta sul contratto, unicamente per i periodi ricadenti nel periodo nel quale si è optato per questo nuovo regime sostitutivo.

Possono beneficiare del nuovo regime solo coloro che sono soggetti all'IRPEF, a condizione che la locazione sia effettuata al di fuori dell'esercizio di imprese arti e professioni nonché da società semplici, unicamente per le unità immobiliari abitative concesse in locazione.

L'imposta dovuta con la “cedolare secca” è calcolata sul canone di affitto lordo annuo delle singole unità immobiliari senza alcuna riduzione e le aliquote previste sono: il 19 % per i contratti a canone concordato (ovvero quelli definiti con accordi locali fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini) e il 21 % per tutti gli altri contratti.

Chi richiede l'applicazione di questa norma, non deve più far confluire i redditi derivanti dagli affitti nel proprio reddito complessivo escludendo quindi la formazione del cumulo reddituale, con la conseguenza che gli stessi non risultano più assoggettati a tassazione IRPEF ordinaria ad aliquote diverse a seconda degli scaglioni di reddito, ma scontano una sola un'imposta fissa.

L'opzione per la cedolare secca riguarda il singolo immobile, ad uso abitativo e locato per finalità abitative, e può essere applicata anche dal singolo comproprietario in caso di più contitolari.

I vantaggi principali sono relativi al risparmio d'imposta ottenuto attraverso l'applicazione di un'aliquota fissa in luogo di quella variabile prevista con la tassazione ordinaria, il venir meno dell'obbligo di versare l'imposta di registro pari al 2% della locazione annua e dell'imposta di bollo sul contratto, mentre gli svantaggi sono dovuti all'impossibilità di richiedere l'aggiornamento ISTAT, alla perdita del diritto agli oneri deducibili e detraibili, alle detrazioni per carichi di famiglia nel caso in cui il contribuente possieda solo redditi di locazione.

La convenienza o meno all'applicazione del nuovo regime di tassazione va valutata caso per caso anche se si può ritenere che non esiste una convenienza specifica per i contribuenti titolari di esigui redditi da lavoro autonomo, da pensione e da lavoro.