

**CIRCOLARE N. 5/2011**

Gent.mi Clienti  
Loro sedi

***Oggetto: cedolare secca sulle locazioni immobiliari***

In attuazione del “federalismo fiscale” è stata introdotta, da un D. Lgs. in corso di pubblicazione sulla G.U., la c.d. “cedolare secca” che a decorrere dal 2011 rappresenta un metodo di tassazione alternativo, rispetto a quello ordinario IRPEF, dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

In sintesi:

- soggetti interessati: **persone fisiche** in possesso di redditi immobiliari (sono quindi escluse le locazioni effettuate nell’esercizio d’impresa, arti e professioni o da enti non commerciali);
- opzione: inderogabilmente il locatore dovrà effettuare una **specificata opzione** per tale regime (con modalità che saranno stabilite da uno specifico Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate in corso di emanazione) ed, inoltre, dovrà preventivamente comunicare con **lettera raccomandata all’inquilino**, a pena di inefficacia del regime sostitutivo, la scelta per l’applicazione della cedolare secca e la **rinuncia alla facoltà di richiedere l’aggiornamento del canone di locazione** (inclusa la variazione ISTAT);
- tipologia di reddito: reddito fondiario da **locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locatè congiuntamente**;
- base imponibile: **100% canone di locazione stabilito dalle parti** che non può essere inferiore alla rendita catastale determinata ai sensi dell’art. 37 comma 1 TUIR;
- misura della cedolare: **21%** o 19% in relazione ai contratti c.d. concordati;
- termine di versamento: entro il termine di versamento dell’Irpef;
- imposte sostituite dalla cedolare secca: Irpef, addizionali regionali e comunali, imposta di registro e di bollo (anche nella risoluzione e proroga del contratto).

E’ opportuno rilevare che permane **l’obbligo di registrazione del contratto che assolve anche la comunicazione alla P.S.** (si ricorda che ai sensi dell’art. 1 comma 346 L. 311/2004 i contratti non registrati sono nulli) e che **per tutta la durata dell’opzione è inderogabilmente sospesa la possibilità di richiedere l’aggiornamento del canone di locazione.**

Si ricorda che la tassazione ordinaria Irpef in caso di fabbricato dato in locazione libera è pari al maggiore tra il canone risultante dal contratto, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese, ed il reddito catastale.

UMBERTO GIUPPONI  
*Dottore Commercialista*

Nel caso di abitazione locata a canone controllato (criteri stabiliti dal DM 05/03/1999) il reddito imponibile come sopra determinato è ulteriormente ridotto del 30%.

Quindi il nuovo metodo di tassazione dei redditi immobiliari, in linea generale, può essere conveniente nel caso in cui il contribuente abbia un'aliquota marginale pari almeno al 27%, che corrisponde a redditi complessivi superiori ad euro 15.000, che sale al 38% (redditi superiori a euro 38.000) nel caso di locazioni a canone concordato.

E' utile evidenziare che se nella dichiarazione dei redditi il canone di locazione non viene indicato o viene indicato in misura inferiore a quella effettiva, saranno comminate in misura raddoppiata le sanzioni già previste dall'art. 1 comma 1 e 2 del D. Lgs. 471/97 e quindi rispettivamente una sanzione pari dal 240% al 480% e dal 200% al 400% dell'imposta dovuta. Inoltre nell'ambito di un eventuale accertamento con adesione o di rinuncia all'impugnazione dell'accertamento le sanzioni saranno dovute senza riduzione.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, mi è gradita l'occasione per porgerVi i miei più cordiali saluti.

Bergamo, 29 marzo 2011

*Dott. Umberto Giupponi*