

LUIGI FERDINANDO GIANNINI

Oggetto: la cedolare secca applicata al reddito derivante dalla locazione di immobili

Premessa:

Il decreto legislativo sul federalismo fiscale, approvato dal Consiglio dei Ministri, prevede una fase di avvio triennale durante la quale i Comuni riceveranno il gettito dei tributi immobiliari mentre, dal 2014, saranno introdotte due nuove forme di tributi propri: un'imposta municipale che sostituirà, per la componente immobiliare, l'IRPEF e relative addizionali per i redditi fondiari relativi ai beni non locati, l'imposta di registro,, l'imposta ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e donazioni, i tributi speciali catastali e l'ICI - che continuerà a non applicarsi al possesso della prima casa - ed una secondaria, facoltativa, per sostituire altre forme di prelievo come ad es. la tassa per l'occupazione di aree e spazi pubblici, l'imposta comunale sulla pubblicità, i diritti sulle pubbliche affissioni..

Lo schema di decreto, che istituisce anche la cosiddetta cedolare secca sugli affitti, trasmesso alla Conferenza unificata per l'acquisizione dell'intesa e successivamente alla Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale e alle altre Commissioni parlamentari competenti, dovrà entrare in vigore dal 01 Gennaio 2011.

In che cosa consiste la cedolare secca:

La cedolare secca, applicata ai redditi di locazione sulle abitazioni, consente di calcolare l'imposta, così come avviene per i titoli di stato e gli altri investimenti in valori mobiliari, senza tener più conto dell'applicazione di una imposta progressiva sul cumulo dei redditi. Va precisato che l'aliquota unica al 20% verrà calcolata senza le varie riduzioni attualmente previste ai fini IRPEF che sono del 15% per i contratti a canone libero e del 40,5% per i contratti concordati. La cedolare secca sostituirà l'IRPEF, le relative addizionali regionali e comunali, l'imposta di registro per i contratti concordati dal 01/01/2011 e per i contratti liberi dal 2014;

Quando entrerà in vigore:

Entrerà in vigore dal 01 Gennaio 2011, a scelta del contribuente che potrebbe continuare a pagare secondo le attuali modalità, qualora non abrogate;

Quali sono i soggetti interessati:

La norma del decreto legislativo stabilisce che la cedolare è "sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di bollo sul contratto di locazione", mentre non si applica "alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività di impresa o di arti o da enti non commerciali". La facoltà di optare per la cedolare non si applica dunque agli immobili che non sono di proprietà di persone fisiche.

A quali tipologie di contratto si applica:

Interessa solo i proprietari di immobili ad uso abitativo e tutte le tipologie di contratto ad esso riferite - sono quindi esclusi gli usi diversi : ad esempio le locazioni di negozi ed uffici;

Che cosa cambia per il proprietario:

A trarne maggior vantaggio saranno i proprietari con redditi alti cioè coloro che oggi sono maggiormente penalizzati dal cumulo con l'IRPEF. Saranno penalizzati i contratti a canone concordato in relazione ad una serie di agevolazioni fiscali di cui godono e che, non essendo più previste, rischiano di far venir meno questa

scelta che consente a molte famiglie di reperire immobili sul mercato a condizioni più vantaggiose. I positivi effetti sociali, ad oggi riscontrati, per questa tipologia di contratto, rischiano seriamente di essere vanificati con l'introduzione della cedolare secca e gli effetti potranno essere tali da aumentare i fattori emergenziali e il numero di famiglie bisognose di un sostegno pubblico alla locazione.

Che cosa cambia per l'inquilino:

Poiché le finalità che si intendono conseguire con l'introduzione di questo provvedimento sono anche l'emersione dell'evasione (si parla di circa 500 mila contratti abitativi non registrati) la norma del decreto obbliga a registrare i contratti attualmente non registrati (c.d. in nero) entro il 31 Dicembre, prevedendo in caso contrario, come sanzione l'applicazione di un canone annuo pari al triplo della rendita catastale, con una perdita per il proprietario stimata dal 90% al 70% rispetto agli affitti di mercato. Gli inquilini (ecco il vantaggio) avrebbero tutto l'interesse a segnalare le situazioni irregolari. Nella stessa situazione incorre chi, dopo il 31 Dicembre 2010, non effettuerà la registrazione del contratto entro 30 gg. dalla stipula.

Considerazioni sui confronti riportati in tabella:

Per i contratti a canone libero, a tassazione ordinaria, la cedolare secca determina sempre un vantaggio fiscale.

Per i contratti a canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa (delibera CIPE 87 del 13 Novembre 2003) la cedolare secca determina una sostanziale equivalenza di carico d'imposta per i redditi medi, anche in relazione alla scomparsa dell'imposta di registro; per i redditi alti la cedolare secca determina invece un sensibile risparmio. In sostanza la cedolare secca vanifica il vistoso vantaggio fiscale del contratto concordato rispetto a quello libero, depotenziando il contratto concordato di uno dei suoi aspetti più qualificanti: il minor livello di tassazione.

Dott.Luigi Ferdinando Giannini

Latina 30 Settembre 2010