

Di casa. Il provvedimento pubblicato in Gazzetta Ufficiale riduce al 10% il prelievo sul canone concordato

Cedolare a doppio sconto

Per gli altri contratti d'affitto l'aliquota applicabile rimane al 21%



Luigi Lovecchio

Le ultime modifiche in materia di **cedolare** sui contratti a **canone concordato**, che ne hanno ulteriormente ridotto l'aliquota dal 15 per cento al 10 per cento, riportano all'attenzione dei contribuenti l'opzione per questo regime sostitutivo. Va ricordato che la cedolare sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sui redditi fondiari nonchè l'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione. Sotto il profilo oggettivo possono rientrare nella disciplina di legge unicamente gli immobili locati ad uso abitativo e che abbiano una destinazione catastale abitativa. Fanno eccezione le pertinenze che, a prescindere dalla categoria catastale, se locate tra le stesse parti tra le quali intercorre una locazione abitativa possono essere attratte all'imposizione proporzionale. Dal lato

soggettivo, sono escluse le locazioni nelle quali il locatore o l'inquilino agiscono nell'esercizio d'impresa ovvero di una professione. Inoltre, ai fini dell'esercizio dell'opzione, occorre che il locatore coincida con il titolare dei diritti reali sull'immobile.

L'aliquota dell'imposta è pari al 21 per cento che, per gli immobili locati a canone concordato, diventa il 10 per cento.

L'opzione si esercita di norma in sede di registrazione del contratto di locazione, senza pagamento dell'imposta di registro. Condizione essenziale per la validità della scelta è la preventiva comunicazione con raccomandata all'inquilino, nella quale si rinuncia agli aggiornamenti contrattuali (adeguamenti Istat). E' dubbio se la rinuncia debba riguardare anche i cosiddetti "canoni a scaletta", predefiniti in contratto in misura crescente da un anno all'altro.

Una volta esercitata la scelta, il tardivo o l'omesso pagamento della cedolare non costituisce motivo di decadenza dal regime agevolativo. Se si tratta del pri-

mo anno di locazione dell'immobile e si versano gli acconti con il metodo storico non vi è obbligo del pagamento degli acconti di cedolare. E' inoltre possibile entrare nella cedolare in una qualsiasi delle annualità intermedie di contratto. Allo scopo, si trasmette alle Entrate l'apposito modulo entro il termine del pagamento dell'imposta di registro annuale. Tutte le opzioni, una volta esercitate, hanno efficacia per tutte le annualità residue di contratto. In proposito, vi è il dubbio se l'opzione debba essere riproposta alla prima scadenza contrattuale, in presenza di rinnovo automatico per legge per un ulteriore periodo di pari durata (4 più 4 o 3 più 3). Sebbene sia sostenibile la tesi della proroga di efficacia dell'opzione originaria, è consigliabile rinnovarla comunque, in via prudenziale. In presenza di più proprietari, l'opzione può essere manifestata solo da alcuni di essi, ma tutti devono rinunciare agli aggiornamenti di contratto.

La scelta della cedolare potrebbe comportare la suddivi-

sione dell'anno solare in due periodi, uno soggetto a imposta "piatta", l'altro ad Irpef. Si ipotizzi una annualità contrattuale da aprile a marzo dell'anno successivo. Se si entra in cedolare nell'annualità intermedia che inizia a aprile di quest'anno, si avrà che i canoni dei primi tre mesi del 2014 saranno soggetti a Irpef, mentre gli altri nove saranno assoggettati al tributo sostitutivo.

L'uscita dalla cedolare può ugualmente intervenire in una qualsiasi annualità di contratto: è sufficiente inviare una comunicazione in carta libera alle Entrate entro il termine di versamento dell'imposta di registro annuale.

Con l'entrata in vigore del nuovo regime è stata introdotta una disciplina sanzionatoria particolarmente penalizzante, relativa alle locazioni abitative. In caso di infedele o omessa dichiarazione dei canoni di locazione le sanzioni sono raddoppiate e non è ammessa la riduzione prevista in ipotesi di definizione agevolata dell'accertamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IPOTESI

Nel caso di scelta del regime agevolato in corso d'anno il periodo d'imposta si divide in due parti

I principi base



01 | LA RIDUZIONE

Con le ultime modifiche introdotte in materia di cedolare secca, sui contratti a canone concordato, è stata ridotta l'aliquota dal 15 al 10 per cento. L'opzione sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sui redditi fondiari, nonchè l'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione. Rientrano nell'intervento gli immobili locati a uso abitativo e che abbiano destinazione catastale abitativa

02 | L'OPZIONE

L'opzione per la cedolare secca si esercita al momento della registrazione del contratto di locazione, senza pagamento dell'imposta di registro. Condizione essenziale per la validità della scelta è la preventiva comunicazione con raccomandata all'inquilino, nella quale si rinuncia agli aggiornamenti contrattuali (adeguamenti secondo gli scatti Istat)

03 | ACCONTO 2014

Utilizzando il metodo previsionale è possibile applicare la riduzione al 10% per ridurre l'acconto per il 2014. Quindi, se il contribuente prevede una minore imposta da dichiarare per il 2014, rispetto al 2013, può determinare gli acconti da versare sulla base di tale minore imposta, ossia dal 15 al 10 per cento. In caso contrario (acconto storico) si versa il 95% di quanto pagato nel 2013

