

La cedolare premia l'affitto

Per chi evade sanzioni pesanti e canoni da ribassare

Luigi Lovecchio

L'introduzione della cedolare secca sugli affitti, prevista nel decreto attuativo del federalismo comunale recentemente approvato dal Parlamento, comporterà un notevole vantaggio fiscale per i contribuenti. In luogo delle ordinarie imposte sui redditi si pagherà infatti un'imposta sostitutiva pari al 21% del canone di affitto, che diventa il 19% per i contratti a canone concordato nelle città ad alta tensione abitativa.

Se a ciò si aggiunge che la cedolare sostituirà anche l'imposta di registro e l'imposta di bollo sui contratti di locazione, il vantaggio per i contribuenti è quasi sempre evidente. La convenienza va però tarata sul proprio reddito: mentre c'è sempre per chi affitta a canone libero, per i locatori a canone concordato scatta solo per i redditi lordi annui medio-alti, dai 28mila euro in su (si vedano la tabella nella pagina e gli esempi di calcolo).

Potranno scegliere il regime sostitutivo solo le persone fisiche che non agiscono nell'esercizio dell'impresa o della professione.

Rientrano nell'ambito della cedolare le sole locazioni di abitazioni e pertinenze (per esempio il box) se locate congiuntamente al bene principale. Non vi rientrano le su-

blocazioni poiché queste danno luogo a redditi diversi e non a redditi fondiari.

L'opzione

L'applicazione della cedolare è facoltativa. La scelta spetta al locatore. Condizione per la validità dell'opzione è che il locatore rinunci per tutta la durata della stessa ad applicare aumenti del canone di affitto, inclusi gli aumenti Istat. La rinuncia deve essere previamente comunicata all'inquilino con lettera raccomandata. Tale disposizione è inderogabile, il che significa che eventuali accordi contrari tra le parti sono privi di effetti.

La norma rinvia a un futuro provvedimento dell'agenzia delle Entrate l'individuazione delle modalità per l'esercizio dell'opzione. Non è chiaro quindi se la scelta debba essere fatta alla stipulazione del contratto, al pagamento degli acconti o pure in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi o, a scelta, in ciascuno di tali momenti. Poiché non è previsto il rimborso delle imposte già pagate, ciò dovrebbe comportare che se il contratto è stato già registrato, la cedolare si applicherà comunque in misura intera.

L'opzione dovrebbe essere esercitata con riferimento a ciascun contratto, anche perché occorre la rinuncia all'applicazione degli aggiornamenti del canone (compreso quello

Istat), che è un atto autonomo per ogni locazione.

L'imposta

L'aliquota della cedolare è pari al 21% del canone di affitto ovvero pari al 19%, se la locazione avviene a canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa. Questa imposta sostituisce l'Irpef e le addizionali all'Irpef sui redditi fondiari, nonché l'imposta di registro (2%) e l'imposta di bollo sui contratti di affitto. Va segnalato che del reddito assoggettato a cedolare si tiene comunque conto ai fini di eventuali agevolazioni di legge (Isee, detrazione per familiari a carico). L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta con le stesse modalità delle imposte sui redditi. Per l'anno 2011, l'acconto sarà in misura pari all'85% del dovuto; per il 2012 si arriva al 95 per cento.

Le sanzioni

In caso di mancata indicazione in dichiarazione dei redditi del canone di affitto, le sanzioni dovute sono raddoppiate: dal 200 al 400% dell'imposta non versata. Inoltre, nell'ipotesi di definizione dell'accertamento sia in via concordata con l'ufficio sia con acquiescenza del contribuente, non spetta alcuna riduzione di sanzioni.

Ancora più pesanti le penalità in caso di mancata registrazione del contratto o di indica-

zione di un canone inferiore a quello reale o ancora di stipulazione di comodati fittizi. Se l'inquilino provvede di persona a registrare il contratto effettivo (adempimento di cui normalmente si fa carico il proprietario), si verificano le seguenti conseguenze: a) la durata contrattuale di quattro anni inizia a decorrere dalla registrazione, con diritto al rinnovo automatico per altri quattro anni; b) il canone di affitto viene rideeterminato in misura pari al triplo della rendita catastale, sempre a decorrere dalla registrazione, un importo che, in media, è poco più di un terzo dell'affitto di mercato.

La norma mira a creare un conflitto d'interessi tra inquilino (che dalla segnalazione dell'irregolarità fiscale avrebbe il vantaggio di un canone ultraribassato) e proprietario.

Viene inoltre ribadito che i contratti non registrati sono nulli, ai sensi della legge 30/2004. Per evitare queste conseguenze, gli interessati devono provvedere a registrare i contratti in essere entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto sul federalismo municipale. Resta fermo il potere del fisco di esercitare i controlli ordinari con riguardo alla effettiva indicazione del canone in dichiarazione dei redditi e all'assolvimento dell'imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

