

Pronto il provvedimento delle Entrate che dal 7 aprile renderà possibile l'opzione per il regime alternativo

# Affitti, scatta la cedolare secca

Via agli sconti fiscali, nei nuovi contratti la rinuncia ad aumenti del canone

di **LUCA CIFONI**

ROMA — Per la cedolare secca il giorno del "Pronti, via!" è giovedì prossimo, 7 aprile. In quella data entrerà in vigore ufficialmente il decreto legislativo sul federalismo municipale e contemporaneamente sarà operativo anche il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate necessario per mettere in moto il nuovo meccanismo, provvedimento che è ormai pronto. Scatterà così concretamente una delle novità più attese nell'ambito della riforma federalista: la possibilità di pagare sui redditi da locazione un prelievo sostitutivo (del 19 o del 21 per cento) invece dell'imposta calcolata con le ordinarie aliquote Irpef, che nella maggior parte dei casi è più pesante.

Da giovedì quindi chi andrà a far registrare un contratto di affitto potrà optare per il nuovo regime, evitando di pagare l'imposta di registro e di bollo, che al pari dell'Irpef e delle relative addizionali sono "sostituite" dalla cedolare. Da maggio invece scatterà la stagione dei versamenti fiscali, e dunque chi è tenuto al pagamento dell'acconto Irpef verserà per l'anno 2011 l'85 per cento dell'importo del-

la cedolare, con modalità analoghe a quelle delle altre imposte. **Chi può scegliere.** Il nuovo regime è facoltativo, perché in alcuni casi potrebbe non essere conveniente. L'opzione per la cedolare riguarda solo le persone fisiche (sono esclusi coloro che esercitano una professione o un'attività di impresa) ed è inoltre limitata ai contratti ad uso abitativo: dunque niente uffici o negozi.

**La convenienza.** Sono previste due aliquote: 21 per cento per i contratti a libero mercato, 19 per i canoni "convenzionali", concordati in base ad accordi tra le associazioni di inquilini e proprietari, nei Comuni ad alta densità abitativa. Nell'attuale regime Irpef i redditi sottoposti a tassazione sono differenziati nei due casi: 85 per cento del canone per i contratti liberi, 59,5 per gli altri: andrà quindi confrontata l'aliquota della cedolare applicata all'intero canone con l'aliquota Irpef applicata alla base imponibile ridotta. Di fatto il vantaggio è crescente al crescere del reddito: per redditi bassi, in particolare nel caso dei canoni concordati, potrebbe restare più vantaggiosa la vecchia Irpef.

**I nuovi contratti.** Per coloro che registrano un nuovo contratto di locazione, l'opzione per la cedolare verrà esercitata direttamente in fase di registrazione: andrà esplicitamente inserita nel contratto la rinuncia da parte del proprietario a chiedere aggiornamenti del canone, inclusi quelli legati alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo. Questa clausola, che rappresenta un vantaggio per l'inquilino a fronte del beneficio fiscale riservato al proprietario, è esplicitamente prevista dalla legge ed è inderogabile. Anche se resta possibile optare per la cedolare anche nei casi in cui la registrazione del contratto non è obbligatoria, di fatto questo passaggio diventerà più conveniente grazie alla cancellazione della specifica imposta. Sempre a ridosso del 7 aprile, l'Agenzia delle Entrate renderà disponibile il nuovo software per la registrazione on line dei contratti, che permetterà a chi possiede il Pin dei servizi telematici dell'Agenzia di assolvere questo adempimento anche da casa.

**I contratti già esistenti.** Se il contratto è già in corso, l'opzione per la cedolare dovrà essere comunicata all'inquilino con

una raccomandata, nella quale sarà inserita anche la rinuncia agli adeguamenti del canone. Per i contratti già registrati non sarà possibile recuperare le imposte di bollo e di registro già versate.

**Gli acconti.** Da maggio partono le scadenze per i versamenti dell'acconto, sia per coloro che usano il modello 730 sia per Unico. Per il 2011 la percentuale è fissata all'85 per cento. Nel caso l'acconto non sia dovuto, perché non risulta un importo a debito relativo all'anno precedente (come capita spesso per lavoratori dipendenti e pensionati) la cedolare verrà versata a saldo.

**I preparativi.** Il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate era necessario per il via libera all'operazione: la legge concedeva 90 giorni per la sua approvazione, ma l'amministrazione ha scelto di renderlo disponibile immediatamente per non ritardare il passaggio al nuovo sistema. Successivamente potrà comunque essere emanata una circolare interpretativa, per risolvere eventuali dubbi applicativi nati nella prima fase. In questi giorni poi l'Agenzia sta provvedendo ad istruire i propri uffici tramite videoconferenze.

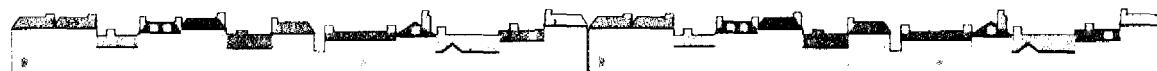
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Quanto si risparmia con il nuovo regime

	Contratto libero mercato			Canone convenzionale		
	Irpef	Cedolare	Risparmio	Irpef	Cedolare	Risparmio
Pensionato reddito 15.000 euro + canone 9000	2505	1890	615	1753	1710	43
Dipendente reddito 30.000 euro + canone 12000	4482	2520	1962	3137	2280	857
Autonomo reddito 40.000 euro + canone 18000	6551	3780	2771	4584	3420	1164
Dipendente reddito 80.000 euro + canone 24000	9303	5040	4263	6512	4560	1952

Nella tabella il beneficio che deriva dalla cedolare secca, rispetto all'attuale regime Irpef, per alcune tipologie di contribuenti, nei due casi del contratto libero e del canone concordato

Reddito e canone sono annuali, i redditi si intendono percepiti a Roma



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.