

Uno... slalom tra le nuove norme del decreto attuativo

Il federalismo fiscale riforma la tassazione degli affitti

In data 3 marzo 2011 il Consiglio dei Ministri ha dato il via libero definitivo al Decreto attuativo del federalismo municipale. In questo modo arriva al traguardo il primo dei pilastri di una manovra che andrà a ridisegnare profondamente l'architettura tributaria delle imposte locali. Gli interventi approvati sul fronte dei Comuni e quelli in corso di discussione su Province e Regioni daranno vita, nell'arco del quadriennio 2011-2014, ad un nuovo scenario caratterizzato dalla comparsa di nuove imposte e dalla soppressione di altri tributi. Il dibattito che ha preceduto il varo della riforma è diventato ancora più vivace: su un versante, si sostiene che l'autonomia impositiva degli Enti locali potrà contribuire al contenimento e alla razionalizzazione della spesa pubblica, a rendere più trasparente il rapporto tra cittadino-contribuente e Fisco nonché a ridurre l'inefficienza e il peso della burocrazia; sul versante contrapposto, viene segnalato il rischio che la riforma federale conduca ad un aumento complessivo della pressione fiscale con la penalizzazione di famiglie e di imprese. In questo articolo l'attenzione viene rivolta alle rilevanti novità che l'autonomia impositiva dei Comuni introdurrà in materia di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili.

La devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare

Il Decreto attuativo del federalismo municipale¹ contempla, a decorrere dall'anno 2011, la devoluzione ai Comuni, con riguardo agli immobili ubicati nei rispettivi territori, del gettito alimentato dai seguenti tributi:

- imposta di registro e di bollo sui contratti di compravendita degli immobili nonché sui contratti di locazione immobiliare;
- imposte ipocatastali (escluse quelle relative agli atti di trasferimento assoggettati ad IVA);
- Irpef gravante sui redditi fondiari (con esclusione dell'imposta assolta sui redditi agrari dei terreni);
- tasse ipotecarie;
- "cedolare secca" sulle locazioni immobiliari.

di Pier Federico Carrozzo



Pier Federico Carrozzo

La cedolare secca sugli affitti

Tra le misure che rientrano nella prima fase della riforma figura l'introduzione, a partire già dall'anno

2011, della "cedolare secca sugli affitti" che conduce a importanti novità nella tassazione dei proventi immobiliari. In particolare, viene previsto un regime alternativo a quello ordinario per la tassazione del reddito fondiario per i contribuenti che sono proprietari di immobili locati ad uso abitativo.

Sotto il **profilo soggettivo**, è opportuno evidenziare che il nuovo regime (facoltativo e opzionale) può essere applicato soltanto dalle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese e di attività di lavoro autonomo con la conseguenza che, all'opposto, restano escluse le società, le imprese individuali e i lavora-

¹. Decreto Legislativo del 14 marzo 2011, n. 23 entrato in vigore in data 7 aprile 2011.



mentali per destinazione (uffici, negozi, laboratori artigianali, opifici industriali). Pertanto, il contribuente persona fisica che concede in locazione un appartamento e un ufficio potrà optare per la “cedolare secca” relativamente al primo mentre per il secondo dovrà applicare le vecchie regole dell'imposizione progressiva. Peraltro, dalla lettura del provvedimento adottato in data 07/04/2011

un'imposta sostitutiva che sostituisce l'IRPEF e le addizionali all'IRPEF nonché l'imposta di registro (pari al 2% del canone annuo) e l'imposta di bollo sul contratto di affitto (e sulle sue risoluzioni e proroghe)³. Peraltro, si segnala che del reddito assoggettato a “cedolare secca” si terrà conto ai fini di eventuali age-

| Tipologia di contribuente | Tipologia di immobile | Regime di tassazione |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Privato | Abitazione | Cedolare secca |
| Società | Abitazione | Tassazione ordinaria |
| Imprenditore persona fisica | Abitazione | Tassazione ordinaria |
| Lavoratore autonomo persona fisica | Abitazione | Tassazione ordinaria |
| Privato | Strumentale | Tassazione ordinaria |
| Società | Strumentale | Tassazione ordinaria |
| Imprenditore persona fisica | Strumentale | Tassazione ordinaria |
| Lavoratore autonomo persona fisica | Strumentale | Tassazione ordinaria |
| Privato che concede in sublocazione | Abitazione | Tassazione ordinaria ² |

tori autonomi.

Sotto il **profilo oggettivo**, invece, si richiama l'attenzione sul fatto che le unità immobiliari che potranno usufruire delle nuove modalità di tassazione sono quelle ad uso residenziale e abitativo e relative pertinenze, con conseguente esclusione degli immobili stru-

dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate si desume che l'opzione per la “cedolare secca” può essere esercitata soltanto per immobili ad uso abitativo che siano locati per finalità abitative: ne consegue che l'opzione non può riguardare, ad esempio, un appartamento concesso in affitto ad uso ufficio.

Incrociando i due profili (soggettivo e oggettivo) la griglia delle possibili situazioni è quella riportata nella tabella sopra riportata.

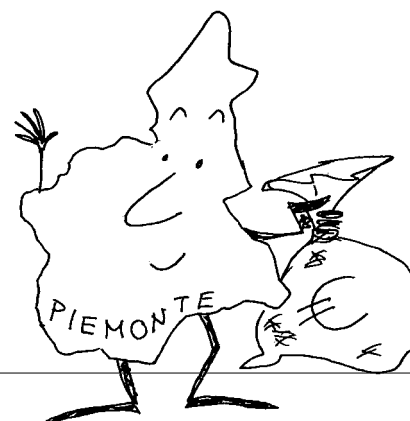
Rivolgendo l'attenzione al **profilo applicativo**, la “cedolare secca” verrà applicata con aliquota del 21% del canone di affitto per i “contratti a canone libero” ovvero del 19% se la locazione riguarda un “contratto a canone concordato” nei Comuni ad alta tensione abitativa. Si tratta di

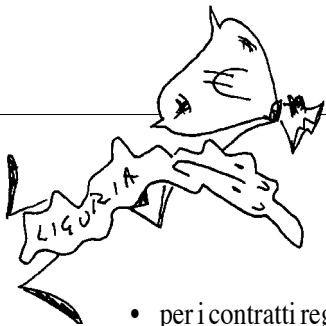
volazioni di legge (ISEE, detrazioni per familiari a carico e assegno per il nucleo familiare). Le modalità per l'esercizio dell'opzione e per il versamento in acconto e a saldo sono state stabilite dal citato provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. In particolare:

- per i contratti già registrati alla data del 07/04/2011, il locatore può applicare la “cedolare secca” in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per l'anno 2011;

2. Le sublocazioni non possono fruire del nuovo regime poiché i relativi redditi appartengono alla categoria dei “redditi diversi” e non dei “redditi fondiari”.

3. Continua a sussistere, comunque, l'obbligo di versare l'imposta di registro per l'eventuale cessione del contratto di locazione.





- per i contratti registrati a partire dalla data del 07/04/2011 l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto⁴;
- i modelli per la registrazione del contratto e la contestuale opzione per la "cedolare secca" sono stati pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.it. Il modello "SIRIA" (da presentarsi esclusivamente in via telematica) può essere utilizzato solo se il contratto di locazione presenta alcune caratteristiche (numero di locatori non superiore a tre ciascuno dei quali esercita l'opzione per la "cedolare secca", numero di conduttori non superiore a tre, un solo immobile locato e un numero di pertinenze non superiore a tre, immobili dotati di rendita catastale, assenza di clausole estranee al rapporto locativo). Negli altri casi si dovrà utilizzare il modello 69 da presentarsi in modalità cartacea;
- per i contratti in corso nell'anno 2011 l'acconto dell'imposta sostitutiva, pari all'85% dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in due rate di cui la prima entro il 16/06/2011 (con eventuale differimento al 16/07/2011 con maggiorazione dello 0,4%) e la seconda entro il 30/11/2011.

Inoltre, il recente provvedimento

⁴ Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7/4/2011 e il 6/6/2011 la registrazione e l'opzione possono essere effettuati entro tale ultima data.

direttoriale ha fatto luce su alcune "zone d'ombra" della nuova disciplina fornendo importanti conferme:

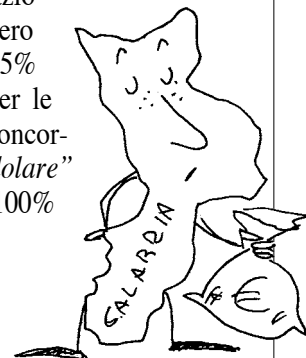
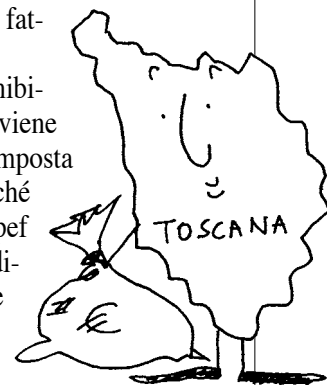
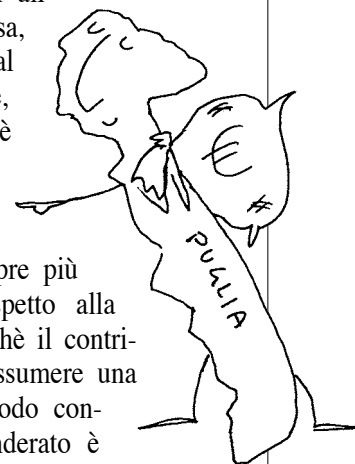
- il locatore può chiedere la "cedolare" per un contratto e decidere, invece, di essere assoggettato a tassazione ordinaria per un secondo contratto di affitto inerente ad altro immobile abitativo;
- il locatore può revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata;
- nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto un'unità abitativa (per la quale si esercita l'opzione) e un'unità strumentale (per la quale, come visto, non si può optare per la "cedolare") l'imposta di registro è commisurata ai canoni di quest'ultima (da assumersi in misura proporzionale alla rendita qualora il canone sia stato pattuito unitariamente);
- in caso di pluralità di locatori dello stesso immobile, coloro che non optano per la "cedolare" sono tenuti al versamento dell'imposta di registro da commisurarsi alla parte di canone loro imputabile in proporzione alle quote di possesso.

Sotto il **profilo di valutazione della convenienza** si può affermare che la "cedolare secca sugli affitti" è un'imposta a convenienza variabile nel senso che la scelta tra la tassazione ordinaria e la nuova imposta sostitutiva può essere condotta solo dopo una verifica personalizzata e "calibrata" sul singolo contribuente. A tale riguardo è opportuno non incorrere in conclusioni semplicistiche che potrebbero condurre a risultati fuorvianti: infatti, se è vero che l'aliquota della "cedolare" è sem-



pre inferiore rispetto all'Irpef (la cui aliquota più bassa, corrispondente al primo scaglione, è del 23%) non è necessariamente detto che la prima sia in assoluto e sempre più conveniente rispetto alla seconda. Affinchè il contribuente possa assumere una decisione in modo consapevole e ponderato è necessario considerare un complesso di fattori:

- la base imponibile sulla quale viene applicata l'imposta è diversa poiché mentre l'Irpef colpisce il reddito fondiario che è pari all'85% del canone annuo di affitto per le "locazioni libere" ovvero pari al 59,5% del canone per le "locazioni concordate", la "cedolare" colpisce il 100%



del canone indicato nel contratto di locazione;

- nel caso di opzione per il regime della “cedolare” il locatore, per espressa previsione di legge, non potrà richiedere, per tutta la durata dell’opzione stessa, l’aggiornamento del canone di affitto, incluso l’aggiornamento agli indici ISTAT dei prezzi al consumo⁵;
- l’opzione per la “cedolare” in luogo dell’Irpef ordinaria potrebbe compromettere l’utilizzo, a riduzione del carico fiscale, degli oneri deducibili dal reddito complessivo ovvero non consentire l’intero utilizzo delle detrazioni fiscali spettanti al contribuente, quali, a titolo esemplificativo, il *bonus* del 36% sulle ristrutturazioni o quello del 55% sugli interventi per il risparmio energetico;
- in caso di opzione per la “cedolare” il locatore risparmia l’imposta di registro sul contratto di affitto pari all’1% del canone annuo (assumendo che l’altro 1% sia assolto dal conduttore).

Fatte tali premesse, volendo fare qualche considerazione di massima sulla scelta di convenienza da parte di un contribuente che risulta locatore in un “contratto libero”, che non ha diritto a detrazioni d’imposta e/o a crediti d’imposta e per il quale, in funzione del domicilio fiscale, le addizionali (regionale e comunale) ammontano complessivamente all’1,5%, la scelta stessa (trascurando gli effetti dell’eventuale aggiornamento ISTAT del canone) varia in funzione dello scaglione di reddito complessivo posseduto dal contribuente stesso come esemplificato nella tabella di seguito riportata.

Quanto alle **modalità operative** che il locatore deve seguire per poter applicare il nuovo regime di tas-

sazione degli affitti, è previsto che l’opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata con la quale, come già sopra precisato, il locatore medesimo rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Importanti novità si segnalano anche sul fronte delle **sanzioni**. In particolare:

- in caso di omessa indicazione del canone di locazione nella dichiarazione dei redditi, si rende irrogabile la sanzione dal 240% al 480% dell’imposta evasa;
- in caso di indicazione del canone di locazione nella dichiarazione dei redditi in misura inferiore a quella effettivamente maturata, si rende irrogabile la sanzione dal 200% al 400% dell’imposta evasa;
- in caso di omessa registrazione del contratto di affitto, provvederà d’ufficio l’Agenzia delle Entrate (anche dietro segnalazione del conduttore). La registrazione d’ufficio avrà pesanti conseguenze per il locatore poiché il canone annuo della locazione sarà fissato d’imperio in misura pari al triplo della rendita catastale con aggiornamenti ISTAT dal secondo anno (il che, verosimilmente, condurrà il canone a livelli significativamente inferiori a quelli di mercato). Inoltre, la durata della locazione verrà stabilita in quattro

anni con automatico rinnovo per un ulteriore quadriennio. Le stesse penalizzazioni qui illustrate si applicano nel caso di registrazione di un contratto recante l’indicazione di un canone inferiore a quello effettivo e di dissimulazione del rapporto di locazione attraverso la registrazione di un contratto di comodato (uso gratuito) fittizio.

Le considerazioni conclusive

Con la pubblicazione del provvedimento direttoriale che ha chiarito tempi e modalità dell’opzione per il regime della “cedolare”, in vista delle imminenti scadenze fiscali (si pensi, ad esempio, alla prossima presentazione dei modelli 730), inizia il “*tour de force*” dei contribuenti e dei professionisti che li assistono nell’espletamento degli adempimenti tributari per la valutazione della convenienza nella scelta del nuovo regime (tutt’altro che immediata, come sopra illustrato). Peraltro, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo in commento, ovvero entro il 6 giugno 2011, i locatori che hanno omesso la registrazione del contratto di locazione (o che hanno registrato contratti con canoni inferiori a quelli reali) potranno “sanare” la posizione evitando di incorrere nelle pesanti sanzioni previste dalla norma.

Dott. Carrozzo Pier Federico
Dottore Commercialista

| <i>Scaglioni di reddito complessivo</i> | <i>Tassazione ordinaria</i> | <i>Tassazione sostitutiva</i> | <i>Risparmio con “cedolare”</i> |
|---|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Fino a € 15.000,00 | 22,05% | 21% | 1,05% |
| Tra € 15.000,00 e € 28.000,00 | 25,45% | 21% | 4,45% |
| Tra € 28.000,00 e € 55.000,00 | 34,8% | 21% | 13,80% |

5. La rinuncia all’aggiornamento del canone in caso di opzione per la “cedolare” non può essere derogata da un diverso accordo tra le parti.