

Affitti, in arrivo la cedolare secca

Dallo scorso aprile è possibile tassare i redditi provenienti dalla locazione di immobili con un'unica imposta sostitutiva. Ecco a chi conviene.



Novità in vista per chi possiede una casa e la dà in affitto.

Lo scorso aprile l'Agenzia delle entrate, in netto anticipo rispetto alle previsioni di molti, ha infatti pubblicato un provvedimento con il quale ha reso materialmente possibile tassare con l'imposta sostitutiva - la cosiddetta "cedolare secca" - i redditi che provengono dall'affitto di immobili.

Cosa cambia

La cedolare secca è il nuovo nome dato al regime opzionale di tassazione del canone di locazione che sostituisce l'Irpef, le addizionali regionali e comunale, l'imposta di registro e l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

In pratica, sul canone di affitto annuo

stabilito dalle parti, la cedolare secca si applica con un'aliquota fissa del 21% al posto di quella Irpef, che varia in funzione del reddito. La cedolare secca scende invece al 19% se i contratti di locazione sono a canone concordato.

L'opzione può essere esercitata dalle persone fisiche che affittano immobili a uso abitativo (quindi sono escluse le attività commerciali e produttive, mentre rientrano le pertinenze accatastate singolarmente, come box e solai).

Nel caso di contitolarità dei diritti sull'immobile, cioè quando la casa o l'appartamento sono intestati a più persone, la scelta dovrà essere esercitata singolarmente da ogni locatore, senza che ciò venga automaticamente esteso agli altri proprietari.

Più si guadagna, più si risparmia

In realtà il risparmio per chi affitta può variare di molto, a seconda del proprio reddito. Facciamo un paio di esempi per capirci.

Se si affitta un appartamento a 4.800 euro annui e si possiede un reddito da lavoro di 30mila euro il risparmio arriverà a 775 euro. Se invece il proprio reddito è inferiore agli 8mila euro il risparmio si ridurrà a soli 26 euro.

La logica è chiara. Più si guadagna, più si risparmia.

Un federalismo a metà

La cedolare secca è stato uno dei cavalli di battaglia degli assertori del federalismo fiscale.

La realtà, però, è spesso e volentieri



► lontana dalla teoria. E questo caso non fa eccezione. Esiste infatti una notevole differenza tra quanto originariamente stabilito con le leggi sul federalismo e il documento che ha visto la luce ad aprile. Infatti, il gettito della cedolare sarà destinato ai Comuni solo per una cifra che ammonterà al 21,7% nel 2011 e che si ridurrà di 0,1 punti percentuali nel 2012.

La differenza di introiti spettanti ai Comuni sarà ricompensata nuovamente con trasferimenti dallo Stato, in principio eliminati con il federalismo.

Gli Enti locali avranno però la loro ricompensa: infatti dal 6 giugno di quest'anno possono deliberare aumenti dell'addizionale comunale fino a un massimo dello 0,4%, oppure introdurla, se non l'applicavano in precedenza, con una percentuale massima dello 0,2 per cento.

Come pagare

I proprietari di abitazioni date in affitto potranno applicare la cedolare nel 730 o nel modello Unico del 2012 (dove si dichiareranno i redditi di quest'anno).

Nell'immediato, le loro incombenze saranno il versamento dell'acconto – entro il 6 luglio – e l'invio della raccomandata all'inquilino, con cui lo informano di aver scelto la cedolare.

La raccomandata deve specificare la rinuncia per tutto il periodo del contratto all'aggiornamento del canone, incluso l'adeguamento Istat annuale.

In altre parole l'importo del canone rimane congelato per tutta la durata del contratto di locazione per il quale si opta per la cedolare.

Le novità di "Siria"

Per passare al nuovo regime l'Agenzia delle entrate ha predisposto un nuovo modello, creato specificatamente per scegliere la cedolare secca in sede di registrazione di un nuovo contratto.

Il suo nome è Siria, ed è scaricabile dal sito dell'Agenzia ma anche dal nostro portale, www.altroconsumo.it, dove potrete trovare anche un fac-simile commentato che vi faciliterà la compilazione.

Il modello si compone di due pagine. Nella prima sono riportati i dati delle persone coinvolte nel contratto e l'opzione per la cedolare secca.

Nella seconda pagina sono invece indicati i riferimenti catastali dell'immobile locato

PRIMA DI PASSARE ALLA CEDOLARE MEGLIO FARSI QUALCHE CONTO IN TASCA

I PROFILI DEI CONTRIBUENTI

Quando conviene la cedolare

Prima di scegliere la nuova opzione è bene fare qualche calcolo. Maggiore è il proprio reddito lordo, maggiore è il risparmio. Attenzione però a deduzioni e detrazioni. Per poterne usufruire spesso conviene la tassazione tradizionale.



EMILIA, 30 ANNI

Affitta casa a 4.800 euro.
Reddito di 8.000 euro.

■ Tassazione normale

Verterà 938 euro di Irpef e 96 euro di imposta di registro, per un totale di 1.034 euro di tasse.

■ Cedolare secca

Con la cedolare secca l'Irpef è pari a zero e la cedolare dell'affitto sarebbe di 1.008 euro.

IL GUADAGNO

■ Scegliendo la cedolare secca Emilia risparmierebbe 26 euro.



ALFREDO, 40 ANNI

Affitta casa a 4.800 euro.
Reddito di 30.000 euro.

■ Tassazione normale

Verterà 8.571 euro di Irpef e 96 euro di imposta di registro, per un totale di 8.667 euro di tasse.

■ Cedolare secca

Con la cedolare secca l'Irpef è pari a 6.884 e la cedolare dell'affitto sarebbe di 1.008 euro.

IL GUADAGNO

■ Scegliendo la cedolare secca Alfredo risparmierebbe 775 euro.

Nb: non sono stati considerati addizionali e bolli.

Se tuttavia si hanno spese da detrarre o da dedurre, con l'applicazione della cedolare secca è probabile che si finisca per perdere questa opportunità, che in qualche caso potrebbe far risparmiare più soldi.

Per esempio, dai 1.008 euro di cedolare Alfredo non può togliere nulla, mentre i 1.034 euro di Irpef possono essere ridotti grazie a spese mediche, mutui ecc.

nonché tutti i dati relativi al contratto di locazione, come l'importo, la durata e la periodicità del canone.

Cambia anche la vecchia procedura

Allo stesso modo, la normativa ha modificato il tradizionale modello 69, utilizzato finora per la registrazione dei contratti di locazione, aggiungendo la possibilità di optare per la cedolare secca.

Il nuovo modello, anch'esso scaricabile dal nostro sito e da quello dell'Agenzia delle entrate, deve essere presentato in forma cartacea agli uffici dell'Agenzia delle entrate in duplice copia.

Il modello è formato da tre pagine, nelle quali una parte è riservata all'ufficio e non deve essere compilata dal contribuente.

Il quadro "C" deve invece essere compilato dal notaio o dagli altri uffici autorizzati all'espletamento degli atti pubblici e delle scritture private autenticate o dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate per le scritture private non autenticate.

I restanti quadri "A", "B", "D", "E" ed "F" devono infine essere compilati dal contribuente. Per entrambi i modelli rimangono validi i

vecchi termini, che prevedono la presentazione entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto.

L'acconto

Per pagare acconto e saldo usate il modello F24. Calcolate il 21% (o il 19% nel caso di canone convenzionato) dell'importo totale del canone annuo.

Su questa cifra calcolate poi l'85%, vale a dire la somma d'acconto dovuta allo Stato.

Qualora l'acconto non superi i 51,65 euro nulla è dovuto. Se invece non supera i 257,51 euro pagate tutto entro il 30 novembre.

Attenzione però: in caso superiate quest'ultimo importo, pagate il 40% entro il 6 luglio e il rimanente 60% entro il 30 novembre.

Come fare

Una volta scaricato e compilato il modello Siria bisogna, tramite i soggetti abilitati (commercialisti, Caf ecc...) inviarlo all'agenzia delle entrate, esclusivamente per via telematica.

La copia che avete scaricato e presentato all'intermediario rimarrà a voi. Conservatela insieme alla ricevuta di avvenuta

presentazione del modello telematico. Se però siete forniti del Pin per accedere ai servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, potrete compilarlo e inviarlo autonomamente.

Quando usare Siria...

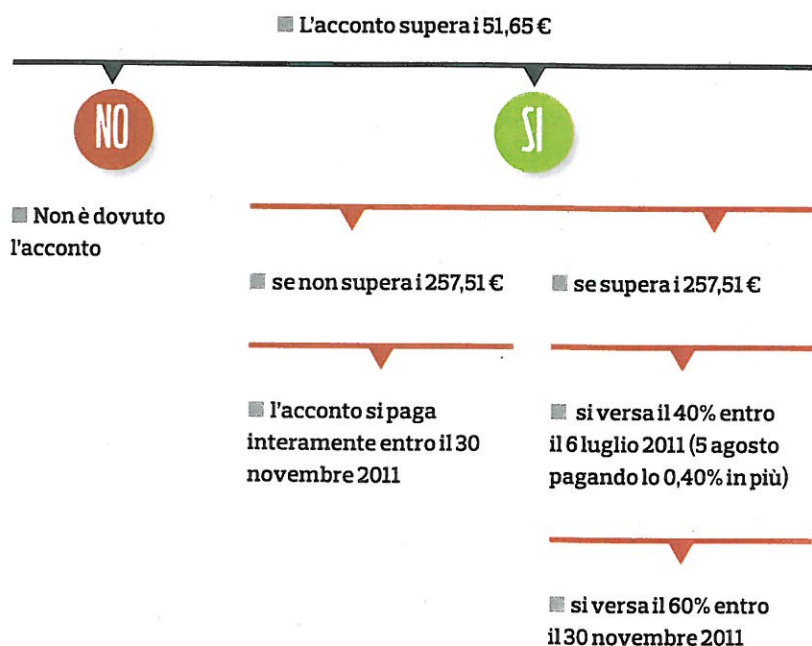
Il modello Siria può essere usato solo se i proprietari di casa sono al massimo tre e se si sta affittando una sola unità abitativa con al massimo tre pertinenze (cantina, box ecc...). Tutti gli immobili, chiaramente, devono essere censiti al catasto con rendita.

... e quando usare il modello 69

Il modello Siria non può invece essere utilizzato in tutti gli altri casi, in cui si continua a utilizzare il vecchio modello 69 a cui sono state apportate le debite modifiche per passare alla cedolare.

I VERSAMENTI

QUANTO E QUANDO PAGARE PASSO DOPO PASSO



DA RICORDARE

La cedolare sostituisce

■ L'Irpef e le addizionali regionale e comunale relative al reddito prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione.

■ L'imposta di registro del 2% annuo dovuta per le annualità contrattuali oppure per il minor periodo di durata del contratto per il quale, appunto, si applica l'opzione.

■ L'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione che è di 14,62 euro ogni cento righe scritte di contratto.

■ L'imposta di registro e l'imposta di bollo sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione qualora, alla data della risoluzione anticipata, sia in corso l'annualità per cui è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca.

■ L'imposta di registro e l'imposta di bollo qualora venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.