



ROSSI & ASSOCIATI

C o r p o r a t e A d v i s o r s

Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano

www.rossiassociati.it

Tel +39 02.874271 Fax +39 02.72099377

NEWS SETTIMANALE

aprile 2011 – n.5

Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione, da normativa, riviste e stampe specializzate

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio
(Tel.02/874271 – Fax 02/72099377, e-mail: info@rossiassociati.com).*

LA CEDOLARE SECCA SUI REDDITI DA LOCAZIONE

Dal periodo fiscale 2011 è ufficiale la nuova modalità di prelievo fiscale sulle locazioni ed in tale situazione è ora opportuno ben comprendere come e quando è preferibile aderire al nuovo regime di tassazione ovvero mantenere quello ordinario.

Ecco allora alcuni spunti di riflessione in merito.

Il fattore addizionali locali rende sempre conveniente la cedolare secca sulle locazioni, anche per i proprietari che denunciano i redditi più bassi: negli affitti a canone concordato, nonostante l'aliquota della cedolare scenda dal 21 al 19%, la situazione è più complessa, e chi denuncia fino a 28mila euro di entrate all'anno deve rimanere nel regime attuale per non veder peggiorare il proprio conto fiscale. Dai 28.000 euro di reddito dichiarato in su, la tassa piatta è vantaggiosa praticamente in tutti i casi, con qualche piccola variabile legata all'entità del canone chiesto all'inquilino e dal peso delle scelte fiscali della Regione e del Comune.

Canone libero

Gli affitti di mercato riguardano l'80% delle case concesse in locazione e la tassa piatta al 21% alleggerisce in tutti i casi il carico fiscale sul proprietario. Il dare-avere, infatti, nel passaggio dal vecchio al nuovo regime cancella anche l'imposta di registro (divisa equamente fra proprietario e inquilino, cosicché anche quest'ultimo riceve un piccolo vantaggio) e sottrae le entrate relative al canone dalla base imponibile Irpef e quindi dalle addizionali. E' questo il fattore decisivo: considerando la sola Irpef nazionale, infatti, i redditi del primo scaglione (fino a 15.000 euro) resterebbero sotto la soglia di convenienza, ma ogni contribuente italiano versa alla propria Regione almeno il 9 per mille di addizionale, la quota minima fissata dal Dlgs 56/2000. L'opzione per la tassa piatta, di conseguenza, taglia il conto anche per il fisco locale ed alleggerisce l'Irpef per tutti. Sarà poi il singolo contribuente a calcolare se questo alleggerimento conviene davvero: in qualche caso avere un'Irpef più alta può servire a recuperare gli sconti fiscali su spese mediche o di ristrutturazione e considerando che quasi sei proprietari su dieci dichiarano meno di 26.000 euro all'anno, la questione non è da poco.

Canone concordato

Qui il discorso si complica. Nel vecchio regime, i contratti calmierati subiscono infatti un drastico abbattimento dell'imponibile, che esclude dalla tassazione il 40,5% del canone. L'aliquota della cedolare, fissata al 19%, recupera solo in parte questo vantaggio, ma non è sufficiente per rendere attrattiva la nuova tassazione anche per i redditi più bassi. Nonostante l'addio alle addizionali e all'imposta di registro, fino a 28.000 euro di reddito dichiarato non c'è partita. La convenienza inizia sopra questa soglia, ad un livello variabile a seconda di due fattori: il canone e le aliquote dell'addizionale comunale e regionale. In pratica, la soglia di convenienza si abbassa verso quota 28.000 euro quando il fisco locale è più caro o il canone è più basso, mentre il crescere del canone e l'abbassamento delle addizionali hanno l'effetto opposto.

IL CONFRONTO

CANONE LIBERO

Con il canone a libero mercato la cedolare è sempre vincente, anche con i redditi più bassi. Con la cedolare scompaiono infatti Irpef, imposte di registro e di bollo e l'addizionale regionale Irpef, che comunque è di almeno lo 0,9% in tutta Italia. Se poi si sommano anche le altre quote di addizionale regionale e quella comunale, la bilancia pende ancora più a favore della cedolare.

Restano come fattori imponderabili l'aggiornamento Istat, che scompare con la cedolare ed oggi è del 2,5% annuo, e le detrazioni.

CANONE CONCORDATO

SOGLIA DI CONVENIENZA ad euro 28.000

Se il contratto è a canone concordato, per il quale l'Irpef è drasticamente abbassata, il vecchio sistema vince per chiunque abbia un reddito complessivo non superiore a 28.000 euro. Per chi lo supera, va calcolata una quota media di circa 4,5 euro per ogni 100 di canone annuo, che va poi sommata ai 28.000 per capire quale sia la soglia di convenienza.

RIEPILOGO

Siamo arrivati al momento della scelta. Cedolare secca sì o no? L'aliquota al 21% sul reddito da locazione (19% per i canoni concordati) chiama tutti, fin da subito, a destreggiarsi tra due momenti chiave: l'esercizio dell'opzione e il pagamento dell'acconto d'imposta.

I proprietari di abitazioni date in affitto in virtù di contratti già registrati potranno applicare la cedolare nel 730 o in Unico 2012. Nell'immediato, le loro incombenze saranno il versamento dell'acconto - entro il 16 giugno - **e l'invio della raccomandata all'inquilino, con cui lo informano di aver scelto la cedolare e rinunciano all'aggiornamento del canone.**

Diversa, invece, la situazione di coloro che stanno stipulando in queste settimane un nuovo contratto. I proprietari che alla data del 7 aprile dovevano ancora registrare il contratto di locazione, avranno tempo per farlo fino al 6 giugno e potranno scegliere la cedolare al momento della registrazione (in via telematica con il software Siria o con il modello 69 cartaceo).

Il test di convenienza

Il calcolo della convenienza va fatto confrontando prima di tutto le aliquote "piatte" (21% o 19%) con l'aliquota marginale Irpef che si applica al contribuente. Bisogna tenere conto del fatto che la cedolare si applica su tutto il canone, mentre l'Irpef ha le deduzioni forfetarie (15% sul canone di mercato, 40,5% su quello concordato). Ma non ci si può fermare qui: va anche valutato il fatto che la cedolare assorbe l'imposta di bollo e di registro (senza restituire quelle già versate) più le addizionali comunali e regionali. Mentre, in negativo, "congela" il canone.

In generale, la cedolare conviene a chi si colloca almeno nel secondo scaglione Irpef (dai 15mila euro di reddito in su) e affitta a canone libero, mentre se il canone è concordato la convenienza è certa solo dal terzo scaglione (dai 28mila euro). Tutto questo senza

considerare le detrazioni: chi ha il 36 o il 55%, ad esempio, potrebbe vedere il bonus fiscale vanificato (per incapacienza) della minor Irpef legata alla scelta della cedolare.

Gli acconti

Per stabilire l'importo dell'acconto bisogna calcolare l'85% della cedolare dovuta per il 2011, tenendo conto che:

- 1) per importi fino a 51,65 euro l'acconto non è dovuto;
- 2) se il risultato è inferiore a 257,52 euro, l'acconto è versato tutto entro il 30 novembre;
- 3) se il risultato è uguale o superiore a 257,52 euro, l'acconto è versato in due rate: la prima, nella misura del 40%, entro il 16 giugno; la seconda, nella misura del 60%, entro il 30 novembre.

Ad esempio, su un contratto con un canone di mercato di 6mila euro all'anno (500 euro al mese) registrato nel 2010, l'acconto per il 2011 è di 1.071 euro, con una prima rata di 428,40 euro ed una seconda di 642,60.

Inoltre, il versamento della prima rata può essere rinviato al 18 luglio con la maggiorazione dello 0,40% oppure rateizzato seguendo le stesse regole previste per l'Irpef. Dato che la norma è appena entrata in vigore, viene prevista anche una disciplina transitoria: i contratti con decorrenza dal 1° giugno in poi, versano sempre l'acconto in una rata unica entro il 30 novembre; quelli con decorrenza dal 1° novembre, invece, non versano acconto.

L'incrocio con il 730

L'acconto va sempre versato con il modello F24, anche da parte dei contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale. Chi presenta il 730, quindi, oltre a dover adempiere all'obbligo di calcolare e versare autonomamente l'acconto sulla cedolare, rischia di vedersi prelevare anche gli acconti per Irpef e addizionale comunale dalla busta paga. Infatti, se nel quadro B del modello 730 sono stati dichiarati per il 2010 redditi di fabbricati derivanti dalla locazione di uno o più immobili, il soggetto che presta assistenza fiscale procederà al calcolo degli acconti per il 2011 anche su tale importo.

Per ovviare a questo inconveniente, potrebbe essere utile indicare nel quadro F del 730 di voler versare un acconto in misura inferiore, escludendo dall'acconto dovuto in base al metodo storico, il canone di locazione dei fabbricati per i quali si intende optare per la cedolare secca.

Lo stesso calcolo potrà essere effettuato da parte dei contribuenti che presentano il modello Unico o Mini-Unico, che sono comunque tenuti a liquidare da sé le imposte dovute.

Nonostante il provvedimento delle Entrate non abbia affrontato il tema degli acconti 2011 per Irpef e addizionali, è ragionevole ritenere che questi ultimi non siano dovuti sul reddito derivante dalla locazione di fabbricati per i quali sia esercitata l'opzione per la cedolare.

Previsionale

L'acconto sulla cedolare va calcolato su base previsionale, perché, trattandosi di un tributo di nuova istituzione, non esiste uno storico. L'acconto è pari all'85% dell'imposta dovuta per il 2011 e al 95% per il 2012. Il provvedimento dell'Agenzia precisa che l'acconto va versato anche nell'ipotesi di risoluzione di un contratto che nel 2011 abbia "fruttato" canoni soggetti a cedolare. Si pensi, ad esempio, ad un contratto risolto il 31 marzo: il proprietario può scegliere la cedolare con il modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro in caso di risoluzione.