

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

## **Immobili: riforma del lavoro e taglio della deduzione forfettaria del 15%. Per i redditi da locazione aumenta la convenienza dell'opzione per la cedolare secca**

### **Premessa**

Secondo quanto previsto dal quarto ed ultimo articolo della **riforma del lavoro**, la **disciplina fiscale dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili**, prevista dall'articolo 37 comma 4 bis TUIR, viene **modificata, riducendo l'abbattimento forfettario per spese dei redditi da locazione dal 15% al 5%**. La modifica **rende ancor più appetibile il regime della cedolare secca**, che prevede la tassazione ad aliquota fissa dei redditi prodotto dagli immobili.

Il regime opzionale, che già di per sé prevede l'applicazione di un'aliquota agevolata inferiore allo scaglione IRPEF sui redditi più basso, alla luce del taglio operato dal legislatore alla deduzione forfettaria, si appresta a **diventare** (per motivi di convenienza, si intende) la **tassazione ordinaria dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo**.

### **Il regime della cedolare secca e la tassazione ordinaria**

Con la cedolare secca (introdotta dal D.Lgs. n. 23/2011) il legislatore ha introdotto un **regime (non obbligatorio) che permette ai contribuenti di sottrarre i redditi derivanti dalla locazione di immobili dalla tassazione progressiva ad aliquote di imposta crescenti**. In particolare, i due regimi a cui possono essere assoggettati i redditi da locazione abitativa di immobili sono i seguenti:

- **tassazione ordinaria:** il contribuente può **abbattere del 15%** (deduzione forfettaria per spese, destinata ad essere ridotta a partire dal 01.01.2013) i **redditi percepiti con la locazione di un immobile ed assoggettarli ad IRPEF** (quindi per scaglioni crescenti);

→ **cedolare secca**: il contribuente applica **un'imposta sostitutiva dell'IRPEF**, delle **addizionali, dell'imposta di bollo** e di **registro** sulla **registrazione del contratto pari al 21%** (per i contratti a canone libero) o **al 19%** (per i contratti a canone concordato).

La principale convenienza della cedolare secca consiste nella possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad un'imposta fissa, caratteristica che la rende particolarmente conveniente per i contribuenti con un reddito elevato (vedi esempio).

#### **ESEMPIO**

Poniamo il caso di un contribuente che in riferimento all'anno 2011 intende esercitare l'opzione per la cedolare secca in riferimento ad un immobile. Il contribuente possiede un reddito di 45.000 euro lordi, e l'immobile viene locato per un canone (si intende libero) di 600 euro mensili.

Optando per l'imposta sostitutiva, il contribuente può assoggettare tale reddito ad un'imposta sostitutiva pari a  $600 \times 12 \times 21\% = 1.512$  euro.

Nel caso in cui opti per il regime di tassazione ordinaria, il reddito imponibile viene abbattuto del 15% ( $600 \times 12 \times 85\% = 6.120$ ) e assoggettato alle ordinarie aliquote IRPEF:

<b>ALIQUOTE IRPEF</b>	
<b>Base imponibile</b>	<b>Aliquota</b>
<b>da 0 a 15.000 euro</b>	23%
<b>da 15.000,01 a 28.000 euro</b>	27%
<b>da 28.000, 01 a 55.000 euro</b>	38%
<b>da 55.000, 01 a 75.000 euro</b>	41%
<b>oltre 75.000 euro</b>	43%

Nel caso in esame, quindi, il contribuente oltre a dover pagare l'imposta di bollo e di registro (non dovuta in caso di applicazione della cedolare secca) deve assoggettare il reddito percepito dalla locazione ad una aliquota del 38%.

Senza considerare le addizionali regionali e comunali all'IRPEF, quindi, il contribuente dovrà versare  $6.120 \times 38\% = 2325,60$  euro.

Il **vantaggio della cedolare secca** per i redditi più bassi è **compensato** dalla **deduzione riconosciuta dall'articolo 37 comma 4 bis TUIR del 15%** destinata a ridursi a partire dal

01.01.2013 al **5%**. Per effetto di tale riduzione, il locatore subisce un **peso fiscale inferiore applicando la cedolare secca, tranne in situazioni reddituali particolari.**

#### **ESEMPIO**

Un contribuente, con un reddito lordo di 5.000 euro per lavoro dipendente, ha un immobile in affitto a 400 euro al mese (complessivi 4.800 euro all'anno). Il carico fiscale del contribuente in caso di tassazione ordinaria e in caso di applicazione della cedolare secca è il seguente:

<b>CALCOLI DI CONVENIENZA</b>		
	<b>Tassazione ordinaria</b>	<b>Cedolare secca</b>
Reddito	4.800	4.800
Reddito imponibile	$4.800 \times 95\% = 4.560$	4.800
Aliquota	$4.560 \times 23\% = 1.048,80$	$4800 \times 21\% = \mathbf{1.008}$

Considerando che la cedolare secca assorbe addizionali, imposta di bollo e di registro sul contratto, l'opzione della cedolare secca, anche in caso di applicazione dello scaglione IRPEF più basso, risulta la scelta più conveniente.

Considerando una deduzione forfettaria per spese del 15%, invece, il reddito imponibile ai fini IRPEF ammonta a 4.080 euro ( $4.800 \times 85\%$ ), mentre l'imposta da versare pari a  $4.080 \times 23\% = 938,40$  euro.

#### **Casi particolari**

Non si può escludere che in alcune particolari ipotesi al contribuente sia più conveniente applicare la tassazione ordinaria piuttosto che la cedolare secca: tali circostanze si potrebbero verificare quando per il periodo d'imposta oggetto della dichiarazione dei redditi **il contribuente disponga di importi molto alti di detrazioni o di deduzioni d'imposta.**

In tal caso, l'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF potrebbe costituire uno "sbarramento" all'abbattimento totale dell'imposta sui redditi IRPEF. Tali casi particolari potrebbero consistere, ad esempio, nella **locazione di un immobile da parte di un lavoratore che ha interrotto il rapporto di lavoro in corso d'anno**, nel caso in cui siano state **sostenute spese mediche particolarmente elevate**, oppure nel caso in cui **il contribuente disponga di deduzioni fiscali per versamenti effettuati ad ONLUS** (di importo particolarmente elevato).

#### **ESEMPIO**

Un contribuente, possiede un reddito da lavoro dipendente pari a 3.000 euro annuo (il rapporto di

lavoro è stato interrotto) e redditi da locazione pari a 6.000 euro. Il contribuente, inoltre, può beneficiare:

- di una detrazione di 1.000 euro per spese mediche;
- una detrazione di 1.000 euro per lavoro dipendente non percepita a seguito dell'interruzione del rapporto;
- di una detrazione di 800 euro degli interessi sul mutuo per abitazione principale;
- di una deduzione di 3.500 sul reddito imponibile.

In tal caso, quindi, il reddito complessivo pari a 9.000 (3.000 reddito da lavoro + 6.000 reddito derivante dalla locazione) può essere abbattuto di 3.500 euro, ma la situazione muta a seconda che il contribuente abbia deciso o meno di applicare la cedolare secca:

<b>IPOTESI</b>	
<b>Applicazione della cedolare secca</b>	<p>In tal <b>caso la deduzione abbatte per intero il reddito IRPEF (3.000)</b>, mentre <b>l'importo corrispondente ai redditi derivanti dalla locazione degli immobili</b>, essendo <b>assoggettato ad imposta sostitutiva dell'IRPEF</b>, non può beneficiare delle <b>detrazioni e delle deduzioni ammesse per tale imposta</b>.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle detrazioni, quindi, il contribuente risulta incapiente ai fini IRPEF, pertanto, non dovrà versare imposta limitatamente all'importo assoggettato ad IRPEF, mentre dovrà versare l'importo della cedolare secca (<math>6.000 \times 21\% = 1.260</math>).</p>
<b>Applicazione della tassazione ordinaria</b>	<p>In tal caso, <b>l'importo complessivo di 9.000 euro può essere assoggettato a tutte le detrazioni e le deduzioni IRPEF</b>.</p> <p>Per effetto della deduzione, il reddito imponibile viene <b>abbattuto a 8.700 euro (per effetto della riduzione del reddito del 5% sul reddito di 6.000 per i canoni di locazione) e di 3.500 euro per effetto della deduzione di cui può beneficiare il contribuente</b>.</p> <p>Il reddito imponibile è pari a 5.200 e l'imposta da versare pari a 1196 euro (23% di 5.200). Per effetto delle <b>detrazioni complessive di 2.800 euro il contribuente non dovrà versare nulla a titolo di imposta anche in riferimento al reddito derivante dalla locazione degli immobili</b>.</p>

---

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*** Cordiali saluti

**DOTTORESSA ANNA FAVERO**