

Ai gentili clienti
Loro sedi

Cedolare secca e canone concordato: con l'aliquota al 10% si ricalcola la convenienza

Premessa

Al fine di rilanciare l'utilizzo dei **contratti a canone concordato** (stipulabili, ad esempio, nei comuni ad alta densità abitativa e nei confronti di studenti universitari) **il DL n. 47/2014 ha previsto la riduzione dell'aliquota d'imposta applicabile con la cedolare secca**. Per effetto delle modifiche apportate dall'articolo 9 del nuovo DL, infatti, **l'aliquota applicabile passa dal 15% al 10% anche se per un periodo limitato (per gli anni dal 2014 al 2017)**.

Con la presente trattazione forniamo alcuni **calcoli di convenienza** relativamente al regime ordinario di tassazione delle locazioni a canone concordato ed al regime opzionale della cedolare secca.

La tassazione ordinaria e la cedolare secca

L'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 ha introdotto un **nuovo regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, noto come "cedolare secca"**. Il regime, si deve chiarire da subito, è opzionale, pertanto il contribuente potrà scegliere se applicare il regime ordinario o il regime della cedolare secca liberamente, secondo la propria personale convenienza.

In ogni caso, il **regime della cedolare secca è applicabile quando l'oggetto del contratto di locazione è costituito da fabbricati:**

- censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (**categoria catastale A**, escluso A/10),
- ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa.

Dal punto di vista fiscale, si rammenta che **la tassazione ordinaria comporta:**

- **l'assoggettamento ad IRPEF del 95% del canone di locazione, oltre al versamento dell'imposta di registro e di bollo, nonché le addizionali IRPEF;**
- **l'assoggettamento ad IRPEF del 95% del canone di locazione, abbattuto del 30% per le locazioni a canone concordato, oltre al versamento delle addizionali, dell'imposta di bollo e di registro.**

La cedolare secca, invece, è dovuta:

- ↳ in misura pari al **21%**, se il **contratto** di locazione **non è concordato**, e quindi:
 - per i contratti del c.d. "**canale libero**" (**4+4**);
 - per i contratti soggetti alla **disciplina civilistica** degli **artt. 1571 ss. c.c.**, quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche (Art. 1 co. 2 lett. a) della L. 9.12.98 n. 431. Sempre che il contratto non sia stipulato secondo le modalità dei contratti concordati, ai sensi dell'art. 2 co. 3 della stessa L. 431/98);
- ↳ in misura pari al **10%** per i soli **contratti concordati**, ovvero per i soli contratti stipulati ex art. 2 co. 3 e 8 della L. 431/98, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

OSSERVA

Si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia

Con specifico riferimento ai **contratti concordati**, il richiamo dell'art. **2 co. 3 e dell'art. 8 della L. 431/98 dovrebbe consentire di estendere** l'applicabilità della cedolare secca:

- sia ai **contratti aventi durata minima di tre anni**, con rinnovo automatico di ulteriori due anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 (c.d. "3+2");
- sia ai **contratti di natura transitoria per la soddisfazione di particolari esigenze delle parti**, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 1 della L. 431/98;
- sia ai **contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari**, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98

Nuovi calcoli di convenienza

Per effetto della modifica alle locazioni a canone concordato si devono effettuare nuovi calcoli di convenienza per valutare correttamente l'esercizio dell'opzione. Come è chiaro, **l'abbattimento dell'aliquota dal 15 al 10% ha aumentato notevolmente l'appeal dell'opzione.**

Di seguito proponiamo un **esempio di calcolo dell'imposta ipotizzando un canone di locazione concordato pari a 10.000 euro annui.** Il reddito imponibile, nelle due ipotesi, si calcola come segue:

REDDITO IMPONIBILE	
Tassazione ordinaria	Cedolare secca
Canone di locazione: 10.000 euro	Canone di locazione: 10.000 euro
Riduzione del 5% per spese: 10.000*95% = 9500 euro	Nessuna riduzione
Ulteriore riduzione del 30% per canone concordato: 9500*70% = 6650 euro	Nessuna riduzione
TOTALE: 6650 euro	TOTALE: 10.000 euro

L'imposta da versare in riferimento a tale canone di locazione risulta **pari a:**

IMPOSTA DA VERSARE		
Scaglione di reddito IRPEF	Tassazione ordinaria	Cedolare secca
Fino a 15.000 euro (23%)	1.529 euro	1.000 euro
15.000 – 28.000 (23%)	1.795 euro	1.000 euro
28.000 – 55.000 (27%)	2.527 euro	1.000 euro
55.000 – 75.000 (41%)	2.726 euro	1.000 euro
75.000+ (43%)	2.859 euro	1.000 euro

Appare evidente che **per effetto della riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota sulla cedolare secca, l'opzione nell'ipotesi di locazione a canone concordato è nettamente più conveniente rispetto alla tassazione ordinaria:**

CONVENIENZA	
Scaglione di reddito IRPEF	Differenza tra tassazione ordinaria e cedolare secca
Fino a 15.000 euro (23%)	529 euro
15.000 – 28.000 (23%)	795 euro

28.000 – 55.000 (27%)	1.527 euro
55.000 – 75.000 (41%)	1.726 euro
75.000+ (43%)	1.859 euro

OSSERVA

Si deve considerare, inoltre, che il calcolo relativo all'IRPEF **non include l'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione, i cui importi sono aggiuntivi rispetto a quelli indicati in tabella.**

Ipotizzando l'applicazione di un'aliquota d'imposta IRPEF del 27% il canone di locazione al netto dell'imposta da versare sarà il seguente:

CANONE DI LOCAZIONE NETTO	
Tassazione ordinaria	Cedolare secca
10.000-1795 = 8205 euro	10.000-1.000 = 9.000 euro

Conclusioni

Alla luce di quanto appena esposto, **in tutte le ipotesi ordinarie di locazione a canone concordato è molto più conveniente l'applicazione del regime opzionale, mentre l'applicazione della tassazione ordinaria rimane oramai limitata ad ipotesi particolari**, quale potrebbe essere la situazione di un **lavoratore dipendente con un reddito molto basso** (es. 1.000 euro percepiti in riferimento ad un solo mese di lavoro all'anno) che riceve un **canone di locazione di 10.000 euro soggetto a tassazione ordinaria** (in tal caso la detrazione per il lavoro dipendente spettante abbatterebbe gran parte dell'imposta da versare anche in riferimento al canone di locazione).

Si tende, comunque, ad affermare, quale regola generale, che alla luce della modifica normativa prevista dall'articolo 9 DL n. 47/2014 il regime della cedolare secca appare molto più conveniente rispetto alla tassazione ordinaria in riferimento alle locazioni a canone concordato.

OSSERVA

Se si deve fare un **rapporto tra il canone netto percepito con l'applicazione della cedolare e con l'applicazione del regime ordinario di tassazione**, si deve considerare che **la somma che sarebbe percepita nel primo caso potrebbe essere raggiunta, nel caso di tassazione ordinaria, attraverso l'imposizione di un canone molto più alto.**

Riprendendo l'esempio precedente (canone di locazione annua di 10.000 euro e applicazione del secondo scaglione d'imposta al 27%) poniamo il caso **che il locatore debba valutare:**

- se **applicare il canone concordato**, ed in particolare il regime della **cedolare secca**;
- se **applicare il canone libero**, e **quindi pattuire il canone con il locatore**.

Ci si chiede, in particolare, **quale somma debba chiedere a titolo di canone**, il locatore, per **ottenere la stessa somma netta percepita attraverso l'applicazione del canone concordato (ipotizzato a 10.000 euro) e della cedolare secca**.

CANONE CONCORDATO – CEDOLARE SECCA / il canone netto ammonta a:

$$\Downarrow \mathbf{10.000} - (10.000 * 10\%) = 10.000 - 1.000 = \mathbf{9.000 \text{ euro.}}$$

CANONE LIBERO – CEDOLARE SECCA / il canone lordo, per raggiungere i 9.000 euro deve ammontare a:

$$\Downarrow 9.000 * 100 / 79 = \mathbf{11.392 \text{ euro}}$$

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO