

Ai gentili clienti
Loro sedi

Alleggerito l'importo della cedolare secca per i contratti stipulati a canone concordato

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, il **Decreto legge** "Disposizioni urgenti in materia di imposizione immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni" emanato lo scorso **28 agosto** dal Consiglio dei Ministri, **è intervenuto anche in materia di cedolare secca e locazione abitativa**, introducendo un'importante norma agevolativa. In particolare, l'art. 4 del decreto legge in commento prevede **la riduzione dal 19% al 15% dell'aliquota della cedolare secca applicata ai contratti a canone concordato** di cui all'art. 2, co. 3 della L. 431/1998. Interessati dalla normativa di favore figurano, ad esempio, **i contratti a canone concordato relativi ad immobili dati in affitto siti in Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposita delibera oppure i contratti concordati stipulati a favore di studenti universitari**. Restano **escluse dalla riduzione dell'aliquota della cedolare secca, dunque, tutte le restanti tipologie di contratti di locazione previste dal nostro ordinamento**, tra cui anche quello a canone libero (cioè 4+4): **per tali tipologie contrattuali (diverse dai contratti concordati) continua, pertanto, a trovare applicazione l'aliquota ordinaria della cedolare secca stabilita al 21%.** **La nuova disposizione normativa trova applicazione già a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.** Nello specifico, **l'impatto di tale novità manifesterà i suoi effetti già a partire dal prossimo mese di novembre** (ovvero dal 2 dicembre 2013), **quando i contribuenti saranno chiamati a versare la seconda (o unica) rata di acconto del tributo in commento.**

Il regime della cedolare secca in sintesi

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"**.

Osserva

La cedolare secca sugli affitti interessa, sostanzialmente, i **proprietari** (o **titolari di diritti reali di godimento**) **di abitazioni concesse in locazione a terzi al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni**. Deve trattarsi, quindi, di soggetti passivi IRPEF che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguono redditi di natura fondiaria.

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.

Osserva

Pertanto, **la cedolare secca non può essere applicata ai contratti di locazione di immobili che**, pur possedendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, **sono iscritti in una categoria catastale diversa** (ad esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi).

La **scelta** tra il regime ordinario di imposizione e la cedolare secca:

- compete al **locatore**, cioè al contribuente che consegue il reddito fondiario derivante dalla locazione;
- deve essere esercitata **distintamente** con riferimento a **ciascuna abitazione** locata (ed alle relative pertinenze, se locate congiuntamente ad essa).

Osserva

E' ammessa, quindi, la **possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze, qualora "locate congiuntamente all'abitazione"**.

La cedolare secca 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 **19%**, 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

Modalità di versamento dell'imposta sostitutiva della cedolare secca

L'imposta sostitutiva segue le regole dell'Irpef: acconto e saldo. Riguardo alla **disciplina degli acconti sulla cedolare sono applicabili le disposizioni in materia di imposte sui redditi** (pur rappresentando, la cedolare secca, un regime fiscale in deroga a quello ordinario).

L'art.3, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in particolare, **stabilisce che, i versamenti in acconto della cedolare secca sono dovuti nella misura del 95% per cento a partire dal 2012.**

Osserva

Gli acconti, in entrambi i casi, **devono essere calcolati sull'imponibile derivante dalla cedolare secca, ovvero l'importo maggiore tra:**

- ♣ **l'ammontare dei canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca**, assunti senza operare alcun abbattimento;
- ♣ **l'ammontare della rendita catastale riferita al medesimo periodo determinata secondo le regole ordinarie**, vale a dire con la **rivalutazione del 5%**;

Il versamento dell'acconto **a partire dal 2012**, pari al **95% dell'imposta dovuta per l'anno di riferimento**, deve essere effettuato:

- ♦ in unica soluzione, entro il **30 novembre di ciascun anno**, se d'importo inferiore a 257,52 euro.
- ♦ in 2 rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad 257,52 euro, di cui:
 - ↳ **la prima**, nella misura del **40% dell'acconto**, **entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente (16 giugno)**

Osserva

La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef;

- ↳ **la seconda**, nella restante misura del **60% dell'acconto**, **entro il 30 novembre**.

Osserva

In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente. In tale periodo d'imposta il reddito derivante dall'immobile è stato infatti assoggettato a Irpef. Inoltre, l'acconto non è dovuto quando l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo anno di possesso dell'immobile.

Le novità del decreto IMU

Nel contesto fin qui argomentato, l'art. 4 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (c.d. decreto IMU), nell'ambito della revisione del tributo municipale, **introduce – già a decorrere dal periodo d'imposta in corso** - un'importante **novità in materia di cedolare secca per le locazioni abitative, riducendo dal 19% al 15% l'aliquota di imposta sostitutiva applicabile alle locazioni a canone concordato.**

Osserva

È evidente che, con tale misura, si intende ridare slancio ad un regime opzionale che finì ad oggi non ha avuto particolare appeal presso i contribuenti, anche se forse sarebbe stato più opportuno ridurre anche l'aliquota ordinaria prevista per le locazioni "libere".

A questo proposito, alla luce della modifica intervenuta, è comunque da evidenziare che **l'impatto di tale novità presterà i suoi effetti già a partire dal prossimo 30 novembre (ovvero il prossimo 02 dicembre 2013, poiché il 30 novembre cade di sabato)**, quando i contribuenti saranno chiamati a versare la seconda (o unica) rata di acconto: per espressa previsione normativa

l'aliquota del 15% risulta, infatti, già applicabile in relazione ai canoni maturati per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Le novità del decreto IMU

Il pagamento dell'acconto (**pari** al 95% dell'imposta dovuta) deve essere effettuato, come detto, per il 2013, **in un'unica soluzione**, entro il 30 novembre (2 dicembre per il 2013), se l'importo è inferiore a 257,52 euro, **ovvero in due rate**, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro di cui:

- ♦ **la prima**, del 40%, **entro il 16 giugno** (nel 2013, 17 giugno; oppure 8 luglio per le persone fisiche che fruiscono della proroga concessa ai soggetti interessati dagli studi di settore)
- ♦ **la seconda**, del restante 60%, **entro il 30 novembre** (2 dicembre per il 2013).

Ne consegue che, **in sede di versamento della seconda o ultima rata dell'acconto, in scadenza il prossimo 2 dicembre 2013, i contribuenti dovranno versare la stessa tenendo conto della nuova aliquota del 15%.**

Esempio

I redditi derivanti dalla locazione, a canone concordato, di immobili ad uso abitativo alla cedolare secca nel 2013 risultano essere pari ad **€ 6.000**.

Calcolo acconti da versare prima delle modifiche apportate dal decreto IMU

Ammontare dell'imposta sostitutiva complessivamente dovuta € 6.000* 19 % (aliquota per gli immobili locati a canone concordato) = € 1.140

Calcolo I rata

L'importo della prima rata, pari al 40% del 95% dell'imposta a debito che si sarebbe dovuta versare, entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente, risultava determinato nella seguente misura:

$$\bullet \quad € 1.140 * 0,95 * 0,40 = € 433,20$$

Calcolo II rata

Per determinare **l'importo della seconda rata** occorre, invece, determinare l'acconto complessivamente dovuto in base alla percentuale del 95% e sottrarre a tale ammontare quanto eventualmente versato come prima rata.

$$\bullet \quad (€ 1.140 * 0,95) - € 433,20 = 649,80$$

Calcolo del Saldo

La differenza sarà versata, in sede di saldo nei limiti dell'imposta dovuta nel 2014 (redditi 2013)

$$\bullet \quad € 1.140 - € 433,20 (I rata) - € 649,80 (II rata) = € 57$$

Calcolo acconti da versare dopo le modifiche apportate dal decreto IMU

Calcolo I rata

L'importo della prima rata, pari al 40% del 95% dell'imposta a debito che si sarebbe dovuta versare, entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente, risultava determinato nella seguente misura:

- $€ 1.140 * 0,95 * 0,40 = € 433,20$

Ammontare dell'imposta sostitutiva complessivamente dovuta € 6.000* 19 % (aliquota per gli immobili locati a canone concordato previgente) = € 1.140

Calcolo II rata

Per determinare l'importo della seconda rata occorre, invece:

- in primo luogo, rideterminare l'acconto complessivamente dovuto in base alla percentuale del 95% su un imposta sostitutiva, pari ad € 900, calcolata utilizzando un aliquota inferiore (6.000 * 15%)
- successivamente sottrarre a tale ammontare (€ 900) quanto eventualmente versato come prima rata (€ 433,20).
- $[(€ 6000 * 15%) * 0,95] - € 433,20 = 421,80$

Calcolo del saldo

La differenza sarà versata, in sede di saldo nei limiti dell'imposta dovuta nel 2014 (redditi 2013)

- $€ 900 - € 433,20 (I rata) - € 421,80 (II rata) = € 45$

Si rammenta, infine, che **l'art. 11, commi da 18 a 20 del DL n. 76/2013** (DL lavoro) convertito dalla Legge n. 99/2013 **ha confermato l'aumento degli acconti delle imposte sui redditi**. In particolare, a decorrere dal 2013, **l'acconto IRPEF passa dal 99% al 100%**, mentre **l'acconto IRES passa dal 100% al 101%**.

Osserva

I predetti aumenti hanno effetto anche ai fini IRAP e, pertanto, per i soggetti IRPEF e le società di persone l'acconto IRAP passa dal 99% al 100% a decorrere dal 2013, mentre per i soggetti IRES passa, per il 2013, dal 100% al 101%.

Tuttavia, sebbene per il 2013 le maggiorazioni in commento sono applicabili in sede di versamento della seconda (o unica) rata dell'acconto IRPEF / IRES / IRAP 2013 in scadenza il 2.12.2013 (il 30.11 cade di sabato), **si sottolinea che tali misure non si riflettono ai fini del versamento dell'acconto della cedolare secca che rimane fissato al 95%**.

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

DOTTORESSA ANNA FAVERO