

**Tasse e immobili** Si potrà optare per la nuova imposta dal sito dell'Agenzia delle Entrate

# Affitti, parte la cedolare secca

## L'imposta sostitutiva dell'Irpef al 21% per i canoni liberi

Via libera alla cedolare secca sui redditi derivanti da canone di locazione. Il decreto sul federalismo municipale entra domani formalmente in vigore ed è in emanazione il regolamento con cui l'Agenzia delle entrate indica ai contribuenti le modalità da adottare per poter usufruire della nuova disciplina tributaria.

Con la cedolare secca il proprietario che loca un immobile residenziale può scegliere di pagare un tributo forfettario del 21% sui proventi dell'affitto se il contratto di locazione è a canone libero e del 19% se invece il contratto è a canone concordato.

Parliamo di possibilità perché il contribuente, qualora ne rilevasse la convenienza, può continuare a optare per la tassazione ordinaria e pagare quindi l'Irpef e le addizionali regionale e comunale (se prevista) con una riduzione del 15% (contratti liberi) o del 40,5% (contratti concordati) e versare anche l'imposta di registrazione, pari al 2% sul valore annuo del contratto da suddividere con l'inquilino. Nulla cambia invece per l'Ici, che si continuerà a pagare in tutti i casi fino al 2014, anno in cui sarà sostituita dall'Imu (imposta municipale unica).

Il contribuente che opta per

la cedolare secca dovrà all'inizio del contratto di locazione indicare per via telematica sul sito dell'Agenzia delle entrate la sua volontà di scegliere la tassazione forfettaria; gli rimane però la possibilità di revocare in seguito la sua scelta.

Con la comunicazione all'Agenzia scatta l'obbligo di versare contestualmente alla registrazione del contratto l'85% della cedolare per il primo anno, a titolo di acconto di imposta. La possibilità di optare per la tassazione forfettaria è riconosciuta per tutti i contratti soggetti a obbligo di registrazione entro il 7 aprile (quindi stipulati dopo l'8 mar-

zo, dato che il termine massimo di registrazione è di 30 giorni); per questi contratti il perfezionamento della scelta per via telematica dell'opzione dovrà avvenire entro il 6 giugno.

La cedolare secca non è però sempre la scelta migliore dal punto di vista economico; ci sono alcuni casi in cui la tassazione ordinaria risulterebbe più conveniente; vediamo: 1) Quando il reddito lordo del contribuente è basso, indicativamente inferiore a 15mila euro l'anno; 2) in presenza di un sostenuto rialzo dell'inflazione; 3) quando si hanno deduzioni fiscali che si perderebbero perché incapienti.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Le nuove regole

#### Da oggi in vigore la cedolare secca

**1** Entra oggi in vigore la cedolare secca sugli immobili affittati a uso abitativo introdotta con il federalismo

#### Prelievo fisso del 21% per i canoni liberi

**2** Al posto della tassazione Irpef e dell'imposta di registro si potrà scegliere un prelievo fisso del 21%

#### Tempo fino al 6 giugno per registrare il contratto

**3** Se si sceglie la cedolare secca, c'è tempo fino al 6 giugno per registrare i contratti che scadono dal 7 aprile

#### Già nel 730 ma solo per L'Aquila

**4** La cedolare secca entrerà nel 730 di quest'anno solo per L'Aquila. Per gli altri cittadini a partire dal prossimo anno

