

AFFITTI. NUOVA TASSAZIONE ALTERNATIVA MEDIANTE LA “CEDOLARE SECCA”. A CHI CONVIENE E A CHI NO.

Lo schema di DLgs. n. 292-*bis*, recante “disposizioni in materia di **federalismo fiscale municipale**”, recentemente approvato dalla Camera, contiene la disciplina della tanto attesa **cedolare secca** sugli affitti. In estrema sintesi, tale regime fiscale, che si applica dall'anno in corso:

- **interessa** persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali che concedono in locazione abitazioni (ed eventuali pertinenze), agendo al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni. Restano per contro **escluse le locazioni di immobili non abitativi**, da chiunque effettuate, nonché le locazioni di abitazioni svolte da **imprese e professionisti**;
- si sostanzia nell'applicazione di un'**imposta sostitutiva dell'IRPEF** gravante sul reddito fondiario (reddito di fabbricati) derivante dalla locazione, ivi incluse le addizionali IRPEF regionale e comunale, nonché delle imposte di registro e di bollo dovute per la registrazione, risoluzione e proroga del contratto di locazione;
- è **opzionale**, in quanto la sua applicazione è rimessa alla libera scelta del locatore, che ben potrà invece attenersi alle ordinarie regole di tassazione, dichiarando il reddito fondiario, con conseguente assolvimento dell'IRPEF e delle relative addizionali liquidate (anche) su di esso, e versando le imposte di registro e di bollo dovute per la registrazione, la risoluzione e la proroga del contratto.

La base imponibile cui applicare l'imposta sostitutiva è il **canone di locazione annuo** stabilito in contratto. L'aliquota proporzionale è pari al **21%** per le locazioni del c.d. canale libero (“4+4”) e le locazioni soggette alla disciplina codicistica (es. uso villeggiatura), e al **19%** per le locazioni del c.d. canale concordato (“3+2”, transitori per studenti universitari, ecc.).

Se il reddito è inferiore a 15mila euro, la cedolare non conviene. Da 28.000,00 euro in su, sì.

Ipotizzando che non sussista il diritto a detrazioni dall'imposta lorda e a crediti d'imposta, e trascurando i riflessi (marginali) dell'imposta di bollo, il contribuente che consegue un reddito complessivo, ivi compreso quello derivante dalla locazione, **inferiore a 15.000 euro** (aliquota marginale IRPEF del 23%) **non ha grande convenienza** (o non ne ha affatto) ad esercitare l'opzione.

A parità di altre condizioni, se il reddito complessivo, al netto delle deduzioni e al lordo del reddito fondiario legato alla locazione, risultasse compreso **tra 15.000 e 28.000 euro** (aliquota marginale IRPEF del 27%), **il regime ordinario, in caso di contratto libero (4+4), porterebbe ad un prelievo pari al 25,45% del canone annuo, contro il 21% della cedolare secca (comincia ad esserci una convenienza ma ancora limitata)**; in caso di contratto concordato (3+2), si verserebbe in regime di quasi indifferenza, con un prelievo pari al 18,57% del canone in regime ordinario e al 19% con la cedolare secca. Al crescere dell'aliquota marginale IRPEF, il beneficio legato all'applicazione del regime di imposizione sostitutiva si fa via via più sensibile: per un reddito complessivo compreso tra **28.000 e 55.000 euro** (aliquota marginale del 38%), rispetto ad un prelievo pari al 34,8% del canone annuo (regime ordinario), la cedolare secca comporta, per i contratti liberi, un risparmio pari al 13,8% del canone stesso; per i contratti concordati, il risparmio risulta inferiore, ma pur sempre interessante (6,11% del canone annuo).