

Cedolare secca sugli affitti degli immobili abitativi

Nell'ambito delle misure previste in materia di Federalismo fiscale municipale, l'art. 3 del D. Lgs. del 14 marzo 2011 n. 23, attribuisce al proprietario o al titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca.

Tale regime, alternativo rispetto a quello ordinario, consente di tassare i canoni di locazione con un'aliquota pari al 21% per i contratti a canone libero, o al 19% per quelli a canone concordato di cui agli artt. 2, comma 3, e 8 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'imposta in esame si applica in sostituzione delle imposte dirette (IRPEF, addizionali regionali e comunali) e delle imposte di registro e di bollo ordinariamente dovute sul contratto di locazione.

In caso di comproprietari, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore; i locatori che non la dovessero esercitare sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. In tale evenienza deve comunque essere assolta l'imposta di bollo.

La cedolare secca sui canoni di locazione trova applicazione sin dal periodo d'imposta 2011, anche con riferimento ai contratti con scadenza anteriore al 7 aprile, data di entrata in vigore del decreto, e incide già nella fase di versamento degli acconti nel mese di giugno del corrente anno.

Il locatore è tenuto, a pena di inefficacia dell'opzione, a comunicare preventivamente, con lettera raccomandata, al conduttore la rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone di locazione, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

Il decreto legislativo prevede un trattamento sanzionatorio specifico.

Il provvedimento del 7 aprile 2011 dell'Agenzia dell'Entrate, di approvazione degli appositi modelli, disciplina le modalità per l'esercizio dell'opzione nonché i termini e le modalità per il versamento in acconto e a saldo della cedolare secca, sia per l'anno 2011 che per i periodi d'imposta successivi.