LA CEDOLARE SECCA

STORIA, DISPOSIZIONI DI BASE,

NOVITÀ NELLA LEGGE DI BILANCIO 2019

CHE COS'È LA CEDOLARE SECCA?

Regime di tassazione (introdotta dall'art. 3 D. Lgs. 23/2011) che consente di assoggettare l'importo del canone corrisposto dal conduttore non alle aliquote Irpef ordinarie (che vanno dal 23% al 43%)

bensì con un'imposta sostitutiva

al 10% (se canone concordato) o al 21% (se canone libero)

SCOPO:

porre un freno all'evasione fiscale nel settore delle locazioni, incentivando la registrazione dei contratti di locazione e la denuncia, in sede di dichiarazione dei redditi, dei canoni percepiti

SUCCESSO?

- Grande successo… tanto da assoggettare nel 2017 il 43,9% dei canoni.
- Anche se il guadagno di gettito ottenuto con il recupero dell'evasione non è stato sufficiente a compensare le perdite connesse alla migrazione dei contribuenti che in precedenza assoggettavano ad Irpef i canoni percepiti (fonte Il sole 24 Ore del giugno 2019)

REGIME FACOLTATIVO

L’applicazione della cedolare secca non è automatica ma si tratta di un regime facoltativo, previsto per le persone fisiche titolari di reddito di proprietà o di diritto reale di godimento di un immobile concesso in locazione

CARATTERISTICHE

- La “cedolare secca” è un **regime facoltativo**, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali per la parte derivante dal reddito dell’immobile (**addizionale** regionale all'**IRPEF** è un'imposta che si applica al reddito complessivo determinato ai fini dell'**IRPEF** e deve essere versata se per lo stesso anno risulta dovuta l'**IRPEF** - ogni singola Regione e Provincia autonoma può stabilirne l'aliquota entro i limiti fissati dalla legge statale).
- In più, per i contratti sotto cedolare secca **non andranno pagate** l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

IMPOSTE NON DOVUTE APPLICANDO TALE REGIME:

- Irpef
- Addizionali sul reddito degli affitti (Regionale e Comunale)
- Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga)
- Imposta di bollo (anche quella sulle risoluzioni e sulle proroghe)

BENEFIT

- La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione**, anche se è previsto nel contratto, **inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale** dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

COMPROPRIETARI

- In premessa, la tassazione dei redditi fondiari con il sistema della cedolare secca può essere scelta dal singolo comproprietario che **non vincola gli altri comproprietari, che possono continuare ad applicare il regime ordinario di tassazione Irpef;** ma come si fa per la rinuncia agli aggiornamenti contrattuali?
- L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 26/2011, ha ritenuto che la disciplina del canone di locazione debba rimanere **unitaria** con queste due soluzioni: *aut* tutti i locatori comproprietari dell'immobile rinunciano agli aggiornamenti, *aut* non vi rinuncia nessuno.
- Quindi i comproprietari che decidono di non avvalersi del regime della cedolare secca perdono il diritto agli aggiornamenti ISTAT sulla loro quota di canone di locazione

ATTENZIONE

- **Attenzione:** è possibile optare per la cedolare secca, sia alla registrazione del contratto, sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.
  In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

ALIQUOTE

CONTRATTI A CANONE LIBERO

(ALIQUOTA BASE)

21% del canone annuo stabilito dalle parti

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

E RELATIVI ALLE ABITAZIONI SITUATE:

a) nei Comuni ad alta tensione abitativa
b) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative
c) Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 47/2014 lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi

10%

(per il quadriennio 2014/2017 – D.L. 47/2014 cd. Decreto Casa retroattività di cinque anni, fino al 2013: 15%)

NEL DETTAGLIO….

- Ricordati che nei contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:
- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).
- Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15% (Dl 102/2013), ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017. Il Dl 47/2014 ha disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. Infine, con la legge di bilancio 2018 è stata prorogata di altri 2 anni (2018 e 2019) l'aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

- Il reddito assoggettato a cedolare:
- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

…L'OPZIONE DELLA CEDOLARE SECCA PUÒ ESSERE ESERCITATA:

- in sede di registrazione del contratto o successivamente (in tal caso le imposte di registro e di bollo già versate in fase di registrazione sono dovute e pertanto non sono più rimborsabili)
- LOCATORE che se ne vuole avvalere deve darne comunicazione preventivamente al conduttore mediante raccomandata (*ad esclusione dei contratti con durata complessiva nell'anno < a 30 gg - per i quali non vige obbligo di registrazione*)
- **se vi sono + comproprietari anche solo uno di essi può chiedere il regime della cedolare secca sulla propria parte di canone incassato**

QUANTO DURA L'OPZIONE

- L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.
- Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.
- La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

IN CASO DI **PROROGA** DEL CONTRATTO,

- ….è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.
- In caso di **risoluzione** del contratto, l'imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca. Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

CHI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

- Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

PER QUALI IMMOBILI

- L’opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l’A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all’abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all’immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata.

- In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.
- I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.
- L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

NOVITÀ

- **L’opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L’aliquota applicabile è del 21%.**

QUALI INQUILINI?

- Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, **salvo quanto previsto per i locali commerciali classificati nella categoria C1 (novità introdotta dalle legge di bilancio 2019 -** comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018 - pdf**).**
- L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (Dl 47/2014).

LEGGE DI BILANCIO 2019

Ha esteso la possibilità di beneficiare della tassazione a cedolare secca anche per le **locazioni commerciali**

ALCUNI DATI STATISTICI

- I contratti di locazione ad uso diverso registrati ogni 12 mesi sono circa 370mila (Rapporto Immobiliare Omi 2018)… rientrano circa 100mila negozi
- Per avere un confronto, la cedolare sulle abitazioni, nel 2017 è stata chiesta da 2milioni di contribuenti

…PRIMA DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019…

DESTINATARI: ***Persone fisiche*** che detengono il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) sull'immobile

TIPOLOGIE DI IMMOBILI: ***Unità abitative*** (e loro pertinenze se locate congiuntamente) appartenenti alle ***cat. catastali da A1 a A11 – escluso l'A10*** (studi privati/uffici)

TASSA FLAT 21%,
COMMA 59 DELLA LEGGE 145/2018 (LEGGE BILANCIO 2019)

- **Ha esteso la possibilità**

di beneficiare della tassazione

a cedolare secca

anche per le locazioni commerciali

LIMITI DI APPLICABILITÀ:

(…SI INIZIA CON IL MODELLO RLI CARTACEO CONSEGNATO A MANO….!!!!)

- Possibilità ridotta ben al di sotto dei 770mila previsti, secondo Il Sole 24 ore…
- potrà essere scelto SOLO per i locali appartenenti alla **categoria catastale C\1** (anche bar, ristoranti, panetterie, botteghe artigiane, orologiai, barbieri, ecc.); escluse le categorie da A/10 (uffici) a C/3 (laboratori) -
- la tassazione agevolata dei redditi da locazione con cedolare secca al 21%, potrà essere applicata ai locali commerciali con **superficie fino a 600 mq** (non è un problema, in Italia vi è una media di circa 73 mq) (non catastale ma calpestabile che non tiene conto delle mura di divisione o perimetrali, e degli spazi esterni come balconi, porticati, ecc.) escluse le pertinenze ((pertinenze dell'immobile principale **ci riferiamo** a cantine, soffitte, solai (cat. C/2), stalle, posto auto, autorimesse senza fini di lucro (cat. C/6), tettoie chiuse o aperte (cat. C/7))), «**nella misura massima di un'unità pertinenziale** per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo» (articolo 13, comma 2, Dl 201/2011).

LIMITI DI APPLICABILITÀ:

- non si potrà adottare il regime fiscale agevolato per i contratti stipulati nel 2019 tra locatori privati (cioè persone fisiche che non affittino nell'ambito di un'attività d'impresa o professionale) **qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in essere un contratto non scaduto, quindi in corso**, **tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto in anticipo rispetto alla scadenza naturale**
- Il beneficio potrà essere esteso anche agli immobili residenziali locati a coop edilizie ed enti non lucrativi, purchè tali soggetti sublochino a studenti universitari e/o Comuni a determinate circostanze…

«CONTRATTI VERAMENTE NUOVI…»

- Con il concetto di INTERRUZIONE ANTICIPATA, la legge si riferisce al caso di risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti (artt. 1453 e ss. C.c.), oppure per volontà congiunta, o per recesso del conduttore (concessa dal contratto o per gravi motivi)
- Non è INTERRUZIONE ANTICIPATA il diniego di rinnovo manifestato, con il dovuto preavviso ed i dovuti motivi alle scadenze naturali (6+6 al dodicesimo anno, ad esempio)

….SOLO PER CONOSCENZA…

- Ciò che rileva ai fini della ESCLUSIONE DELLA CEDOLARE è la stipula di un nuovo contratto per il medesimo immobile e tra le stesse parti
- **(se sono formalmente diverse, sui relativi canoni si può avere la cedolare)** (esempio: primo contratto, negozio in comune fra padre e figlio, locato ad una srl, risolto anticipatamente per esigenze del conduttore, nuovo contratto con locatore il figlio) (esempio: primo contratto, negozio locato ad una snc partecipata da Tizio e Caio, risolto anticipatamente per esigenze del conduttore, nuovo contratto con medesimo locatore e con conduttore una srl partecipata da Tizio e Caio)

FIAP RISPONDE….

- *<Per la applicazione del regime della cedolare secca qualora il locatore sia una persona fisica e non agisca in regime di impresa, è consentita tale opzione anche se il conduttore è una Società a cui è locato un immobile abitativo che viene da questa utilizzato per attività di casa vacanza?>*
- *<Gent.mo, sebbene il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 non vieti la possibilità di usufruire della cedolare secca nel caso in cui l'immobile sia locato, nelle forme del contratto in oggetto, da una persona fisica ad una società, vi è il rischio che l'Agenzia delle Entrate neghi l'applicabilità di tale regime e richieda il pagamento dell'imposta di registro secondo le modalità ordinarie, applicando le relative sanzioni e costringendo, conseguentemente, il contribuente ad impugnare l'avviso dinanzi ai Giudici Tributari, con un'alta probabilità di accoglimento del ricorso>*

- <Si può applicare la cedolare secca in un contratto di affitto in cui il conduttore sia una società?>
- ***<Si, è possibile applicare la cedolare secca in un contratto di affitto in cui il conduttore sia una società sia che si tratti di locazione ad uso abitativo oppure di locazione di immobili commerciali:***
- ***1) Nel primo caso la normativa prevista in materia di cedolare secca sembrerebbe non imporre alcun vincolo particolare ai fini dell'accesso al regime agevolato alle persone fisiche che concedono in locazione un immobile ad uso abitativo a canone concordato ad una società. Di parere opposto l'Agenzia delle Entrate che, con la circolare n. 26/E dell'1 Giugno 2011, si era espressa in senso negativo andando ad escludere l'applicazione della cedolare secca a tutti quei contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile. Tuttavia la giurisprudenza di merito aveva già dimostrato di non aver apprezzato l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate con la sua Circolare (si veda ad es. CTR Firenze n. 812/2/18 del 20/09/18). Secondo i giudici di merito tale l'interpretazione risultava incoerente con il dettato normativo che nulla dice in merito alla natura del locatario.***

- ***2) Invece, con riferimento alla locazione di immobili ad uso commerciale di categoria C/1, il recente ampliamento dell'ambito oggettivo di applicazione, operato dalla Legge di bilancio 2019, ha implicitamente eliminato la precedente interpretazione dell'Agenzia delle Entrate (la già citata circolare n. 26/E dell'1 Giugno 2011) secondo la quale il locatario doveva essere persona fisica. Deve quindi ritenersi superata l'esclusione dei conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa>***
- ***Tribunale di Bari 825/2019….***

IL TEST DI CONVENIENZA

Scelta da fare subito con un occhio al canone

In certi casi può essere il conduttore a opporsi all'applicazione della tassa

Cristiano Dell'Oste

Quando l'inquilino è una società, conviene seguire le sentenze pro contribuente o attenersi alle circolari delle Entrate? In attesa che sulla vicenda venga detta l'ultima parola, chi stipula una locazione abitativa con un'impresa è chiamato a prendere una decisione. Se opta per la cedolare, con ogni probabilità riceverà un accertamento per il mancato versamento dell'imposta di registro (con sanzione del 30%). Cui ne seguirà un altro per il mancato pagamento dell'Irpef e dell'addizionale comunale e regionale. Se non opta, accetta di pagare l'imposta di registro, il bollo, l'Irpef e le addizionali. Con un *tax rate* spesso raddoppiato.

Nella scelta, pesa senz'altro la propensione al rischio del contribuente. Anche l'importo del canone ha una certa influenza: se è elevato, il risparmio d'imposta connesso alla cedolare può coprire le spese legali di un'eventuale contenzioso. Ad esempio, per un locatore nel secondo scaglione Irpef (27%), su un canone mensile di mercato di 300 euro, il risparmio annuo è di 272 euro (contando anche registro e addizionali); su un canone di mille euro diventa 906 euro. Se quello stesso locatore ricade nel quarto scaglione Irpef (41%), le cifre diventano – rispettivamente – 768 e 2.559 euro all'anno.

A volte va considerata anche la volontà dell'inquilino: in certi casi, grandi società o gruppi multinazionali si rifiutano di stipulare contratti in cui il locatore opta per la cedolare, in virtù delle proprie policy sulla prevenzione dei rischi fiscali.

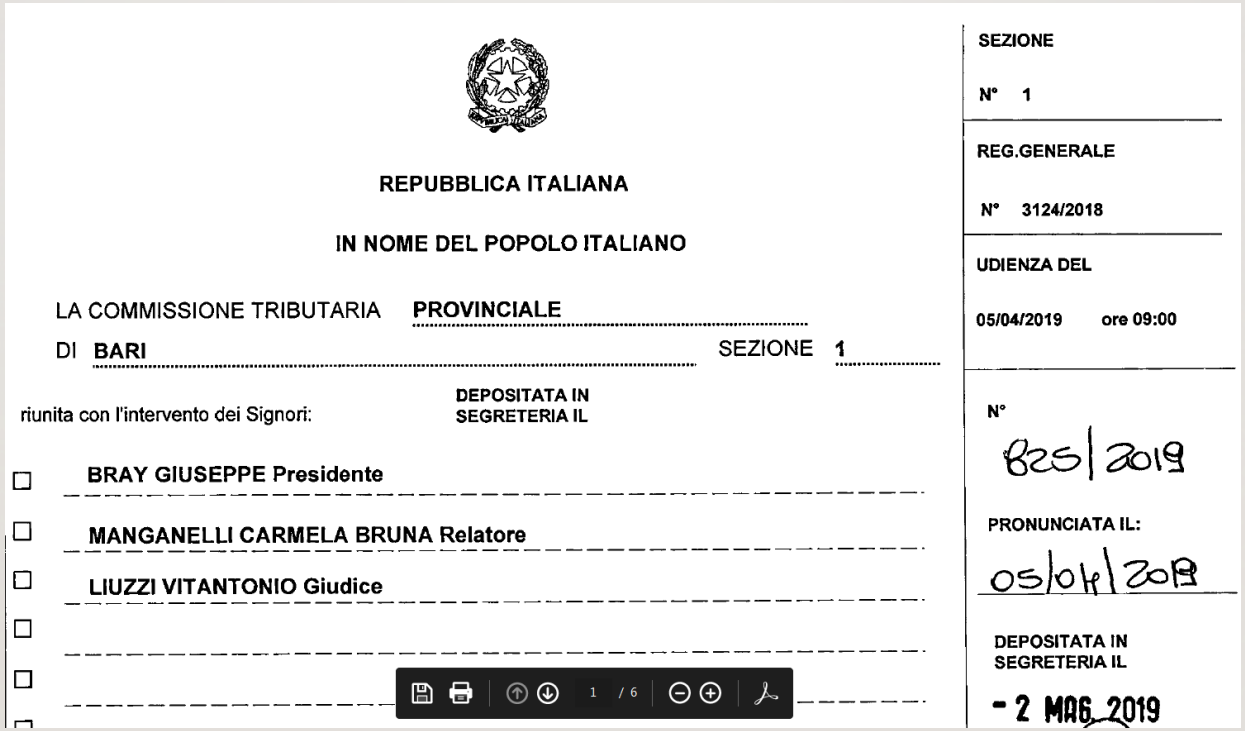
Se si decide di optare per la cedolare, si pone poi il problema di "come" farlo. Tramite la registrazione online, Rli web non consente di indicare un'impresa o un titolare di partita Iva come inquilino optando per la cedolare secca.

Si può tentare di registrare il contratto allo sportello, anche se le associazioni della proprietà edilizia riferiscono che spesso i funzionari si rifiutano di procedere. È un comportamento discutibile, perché l'ufficio non potrebbe rifiutarsi di accettare il modulo, salva la possibilità di contestarne il contenuto. Comunque, se la presentazione "fisica" non va a buon fine, si può spedire con raccomandata il modello Rli cartaceo contenente l'opzione (anche per una delle annualità successive del contratto).

C'è anche chi suggerisce di registrare il contratto senza scegliere la cedolare e poi fare istanza di rimborso dell'imposta di registro, ricorrendo contro il prevedibile diniego. Si tratta però di una soluzione più debole, perché il contribuente si troverebbe a chiedere di applicare un regime per il quale non ha optato (a meno di non far leva sull'indicazione espressa nel contratto e/o sulla raccomandata inviata all'inquilino).

Qualche locatore potrebbe avere la tentazione di temporeggiare, registrando in ritardo il contratto con il ravvedimento operoso e riservandosi di optare (o no) in quel momento. Oppure, chi intende optare in una delle annualità successive, potrebbe sfruttare la remissione in bonis. Ma entrambi gli istituti comportano un costo extra e non permettono di attendere all'infinito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA **PROVINCIALE**

DI **BARI** SEZIONE **1**

riunita con l'intervento dei Signori:

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

- ☐ **BRAY GIUSEPPE Presidente**
- ☐ **MANGANELLI CARMELA BRUNA Relatore**
- ☐ **LIUZZI VITANTONIO Giudice**
- ☐
- ☐
- ☐

1 / 6

SEZIONE

N° 1

REG.GENERALE

N° 3124/2018

UDIENZA DEL

05/04/2019 ore 09:00

N°

825/2019

PRONUNCIATA IL:

05/04/2019

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL

- 2 MAG 2019

La disciplina del particolare regime fiscale, denominato "cedolare secca", è disciplinato dall'art. 3 del d. lgs. 23 del 2011, il cui art. 1 dispone che "*in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime*".

Il presupposto pertanto è che la locazione sia destinata ad uso abitativo e che il locatore non abbia stipulato il contratto nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni, come disciplinato dal sesto comma del citato articolo 3.

Il requisito risulta rispettato nella presente vicenda in cui la ricorrente, in qualità di locatrice, ha stipulato un contratto di affitto di un immobile per uso abitativo del conduttore, quand'anche quest'ultimo abbia agito in qualità di legale rappresentante di una società.

Il Collegio non aderisce a quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate nelle proprie controdeduzioni, con riferimento alle Circolari 26/E/2011 e 12/E/2016. Secondo tali fonti subordinate, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime della cedolare secca, deve tenersi in considerazione anche l'attività esercitata dal conduttore. Per l'Amministrazione finanziaria, infatti, esulano dal campo di applicazione della norma in oggetto i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

In tal modo, però si finisce per equiparare, in maniera illogica, i locatori, che non devono agire nell'esercizio di un'impresa, di un'arte o di una professione, come espressamente previsto dal citato art. 3, ai conduttori per i quali, invece, nessuna disposizione prevede una simile preclusione.

Tanto trova conforto nella più recente giurisprudenza di merito, che afferma che il locatore persona fisica - che non eserciti attività imprenditoriale - può optare per il regime della c.d. cedolare secca anche quando il contratto, che abbia ad oggetto una locazione ad uso abitativo, sia posto in essere con un conduttore che rivesta la qualifica di imprenditore o lavoratore autonomo (Comm. trib. reg., (Lombardia) sez. XIX, 27/02/2017, n.754).

Per tali ragioni il ricorso deve essere accolto e le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Commissione accoglie il ricorso. Condanna l'Agenzia al pagamento delle spese di lite, che liquida in €.150/00, oltre IVA e CAP se dovute.

Deciso in Bari il 5.4.2019.

Il Relatore

Carmela Bruna Manganelli

Il Presidente

Giuseppe Bray

Cedolare secca o Irpef, quale tassazione conviene?

Una delle domande che si pongono in molti e se la **cedolare secca conviene** sempre o se in alcuni casi comporti alcuni svantaggi rispetto alla tassazione Irpef.

Per prima cosa, riepilogando quando detto in precedenza, si ricorda che il reddito da locazione con il regime a cedolare secca segue le seguenti regole:

- è escluso dal reddito complessivo;
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni;
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Quindi, proprio a fronte di quanto detto sopra, bisogna considerare alcuni aspetti, tra cui l'impossibilità di accedere a detrazioni e deduzioni Irpef sui redditi da locazione soggetti a cedolare secca.

Inoltre, se il contribuente non ha altri redditi al di fuori da quelli da locazione, sarà necessario valutare se sulla base del reddito percepito con i canoni d'affitto rientri o meno nella no tax area. L'adesione alla cedolare secca infatti non prevede delle soglie di esenzione fiscale ed il pagamento sarà in ogni caso dovuto. La tassazione Irpef invece prevede l'esenzione totale per i redditi fino a 8.125 euro.

- Grazie dell’attenzione.