



Martedì 31/05/2011

CEDOLARE SECCA AFFITTI: E' INIZIATO IL CONTO ALLA ROVESCIA. CALCOLA SE TI CONVIENE.

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Da quest'anno, le persone fisiche che, al di fuori dall'attività d'impresa o di lavoro autonomo, affittano immobili ad uso abitativo possono optare per la Cedolare secca.

Come è noto, da quest'anno, le persone fisiche che, al di fuori dall'attività d'impresa o di lavoro autonomo, affittano immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze locate con il medesimo contratto) possono optare per una tassazione fissa (cosiddetta cedolare secca) sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali comunale e regionale, delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione nonché sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto stesso.

Con la risoluzione 59/E del 25 maggio 2011 l'Agenzia Entrate ha istituito i tre codici tributo che dovranno essere usati per versare l'acconto e il saldo della cedolare. In particolare, la cedolare va pagata indicando nel Modello F24 i seguenti codici:

- 1840 per la prima rata dell'acconto
- 1841 per la seconda rata dell'acconto e per l'acconto in un'unica soluzione
- 1842 per il saldo.

L'ultimo codice può essere utilizzato anche nella colonna "Importi a credito compensati".

I termini per i versamenti, in acconto e a saldo, da parte delle persone fisiche, risultanti dalla dichiarazione dei redditi nonché quelli relativi al versamento, in acconto e a saldo, della cedolare, sono stati differiti e sono quindi così determinati:

- 6 luglio 2011 (rispetto al precedente termine del 16 giugno), senza alcuna maggiorazione
- 5 agosto 2011 (rispetto al precedente termine del 18 luglio), maggiorando le somme da versare dello 0,40%.

Resta però fissato al 6 giugno 2011 il termine per:

- registrare, anche ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cedolare, i contratti con termine di registrazione scadente tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011;
- regolarizzare le violazioni previste dall'art. 3, commi 8, 9 e 10, d.lgs. n. 23/11, ai fini della non applicabilità



delle nuove sanzioni.

Mancano quindi pochi giorni per prendere una decisione.

Il regime e' in linea di massima favorevole per tutti i contribuenti che dichiarano un reddito IRPEF superiore a 15.000 euro, ma per una analisi di convenienza piu' precisa non bisogna dimenticare di considerare gli effetti degli oneri deducibili, delle detrazioni d'imposta, della rinuncia agli adeguamenti ISTAT, ecc.).

Abbiamo pubblicato la cartella di lavoro Excel Cedolare secca sugli affitti (calcolo di convenienza 2011) che permette di effettuare in modo rapido e semplice il raffronto tra la tassazione con le modalita' ordinarie e la tassazione in base all'applicazione della cedolare secca al fine di poter optare per il regime piu' conveniente.