



Venerdi' 08/04/2011

## **CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI 2011: VERIFICA SE TI CONVIENE CON IL NOSTRO FOGLIO DI CALCOLO.**

*A cura di: Studio Meli e Studio Manuali*

Lo schema di decreto legislativo sul federalismo municipale prevede anche la "cedolare secca" sugli affitti. A decorrere dal periodo d'imposta 2011 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.

Il ricorso al regime sostitutivo prevede per il locatore (proprietario) la rinuncia all'adeguamento ISTAT dei canoni per tutta la durata dell'opzione. Anche a tal fine, il locatore che si avvarrà del nuovo regime dovrà darne comunicazione al conduttore (inquilino) tramite raccomandata.

Dal 7 aprile 2011 l'opzione può essere effettuata in sede di registrazione dei nuovi contratti d'affitto o di adempimenti successivi (proroga) o di versamento dell'imposta di registro per annualità successive. In applicazione dello Statuto del contribuente (legge 212 del 2000), per dare tempo agli interessati di conoscere la nuova normativa ed eventualmente esercitare l'opzione con più consapevolezza, per i contratti di locazione i cui termini di registrazione scadebbero dal 7 aprile 2011 e fino a al 6 giugno 2011, è stata concessa una proroga proprio fino al 6 giugno 2011.

Per i contratti in corso o già registrati al 7 aprile 2011 l'opzione potrà invece essere effettuata in sede di dichiarazione dei redditi per l'esercizio 2011 (senza però diritto al rimborso delle imposte di registro e di bollo già versate).

Sono assoggettabili a cedolare secca anche i canoni relativi a contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, per i quali non c'è l'obbligo di registrazione.

L'imposta sostitutiva è pari al 21% (ridotta al 19% per i contratti a canone concordato relativi a immobili siti nei Comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad alta tensione abitativa). Deve essere versata con le modalità ed i termini previsti per le imposte sui redditi (acconti e saldi). Il primo versamento in acconto è previsto per il prossimo giugno 2011.

Il regime è 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 più 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.

Fittizio Leasing