



Domenica 24/04/2011

LA NUOVA IMPOSTA SOSTITUTIVA (CD. "CEDOLARE SECCA") SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

A cura di: *Bollettino Tributario d'Informazioni*

Nell'ambito del processo attuativo del federalismo fiscale, disegnato nel D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, adottato in attuazione della legge delega 5 maggio 2009, n. 42, un posto di rilievo è occupato dalla cosiddetta "cedolare secca" sugli affitti, disciplinata nell'art. 3 del suddetto decreto.

Si tratta, più esattamente, di un'imposta sostitutiva, adottata su base opzionale, che rientra nella prima fase del programma di realizzazione del federalismo comunale, caratterizzato da importanti devoluzioni di gettito ai Comuni dei tributi appartenenti alla fiscalità immobiliare. Occorre subito avvertire che, in realtà, questa nuova imposta non ha nulla di comunale. Gli enti locali, infatti, si limiteranno a ricevere una quota del gettito di tale entrata, che resta interamente governata dallo Stato, sia sotto il profilo della normazione sia sotto quello della gestione, che è affidata all'Agenzia delle entrate. Un collegamento tra l'imposta sostitutiva e la sfera delle attribuzioni dei Comuni in materia tributaria può al più essere ravvisato nella circostanza che il controllo delle evasioni nel settore delle locazioni rientra da tempo tra i comparti privilegiati della cooperazione dei Comuni all'attività di accertamento delle entrate erariali, prevista nell'art. 1 del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 (convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248), e rilanciata dall'art. 18 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122). In ordine a tale argomento, va peraltro segnalato come lo stesso D.Lgs. n. 23/2011 abbia elevato la remunerazione spettante ai Comuni al 50% delle maggiori somme riscosse in esito alle segnalazioni degli enti suddetti.

La scommessa di fondo della cedolare è piuttosto chiara: si attenua sensibilmente il carico tributario sulle locazioni con la speranza di far emergere l'evasione e a tale scopo si adottano degli inasprimenti sanzionatori, al limite del ragionevole, per i soggetti che perseverano nel comportamento illecito. Aliquote e imposte sostituite

La cedolare sostituisce l'IRPEF, e le relative addizionali comunali e regionali, sui redditi fondiari nonché l'imposta di registro e l'imposta di bollo sui contratti di locazione e relative proroghe e risoluzioni. L'accorpamento di più tributi costituisce peraltro un tratto caratteristico delle disposizioni in materia di federalismo comunale, in coerenza con un disegno di sempli-

ficazione che coinvolge la futura IMU (1) e l'imposta municipale secondaria (2). Quanto poi tale disegno possa dirsi efficacemente realizzato occorrerà verificarlo nel tempo. Il dubbio investe soprattutto il nuovo tributo sostitutivo. La circostanza della coesistenza del regime sostitutivo con l'ordinario regime IRPEF/registro, relativamente alla medesima fattispecie dei redditi fondiari e dei contratti di locazione, potrebbe infatti determinare complicazioni operative da non sottovalutare, come emergerà dalle considerazioni svolte nel prosieguo. L'imposta che "comanda" la disciplina applicabile è l'IRPEF, alla quale il comma 4 dell'art. 3 del decreto citato rinvia per tutto ciò che concerne gli aspetti procedurali (3). Tuttavia la compresenza dell'imposta di registro nella struttura del prelievo genera effetti rilevanti nel meccanismo applicativo del tributo, come si avrà modo di evidenziare più oltre. Le aliquote della cedolare sono due: a) il 21% per la generalità dei contratti di locazione; b) il 19% per i soli contratti a canone concordato, stipulati ai sensi dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi a immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa. Le suddette aliquote si applicano all'ammontare del canone contrattuale, senza deduzioni di sorta. Va infine evidenziato che la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di



comunicazione, tra i quali la comunicazione alla questura di cui all'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191), indipendentemente dall'opzione per la cedolare.

Per visualizzare l'intero articolo cliccare [qui](#). Per abbonarsi al Bollettino Tributario e ricevere l'omaggio di AteneoWeb cliccare [qui](#).

Bollettino Tributario