

Al via la rivoluzione fiscale sulle locazioni tra privati

Cedolare secca: a chi conviene e chi la può applicare

Varia dal 19% al 21% in base al tipo di contratto di locazione

di Paolo Bellini



Ecco di seguito alcuni aspetti, forse marginali, ma certamente importanti generati dalla “rivoluzione fiscale” dovuti alla cedolare secca sulle locazioni. Intanto va detto che la novità fiscale conviene a chi ha almeno un reddito annuo di 15 mila euro, per chi sceglie il contratto ordinario o libero (4 + 4) mentre per quelli che optano per il contratto concordato - ex lege 431/98 (3 + 2) il reddito minimo deve essere di almeno 28 mila euro. La cedolare secca vale solo per gli “affitti” di case di privati (correttamente si dovrebbe parlare di locazioni visto che il termine affitti è riservato, dal codice civile, per i terreni agricoli) e quindi non rileva per i negozi, i garage o i capannoni. La tassa da pagare è del 19% per i contratti concordati e del 21% per quelli liberi. Solo in provincia dell’Aquila l’imposta è del 20%. Con la cedolare secca si risparmiano i bolli, le varie imposte comunali e regionali e anche gli oneri per la risoluzione

anticipata, che si paga all’agenzia delle entrate. Va ricordato che il contratto è comunque soggetto a “registrazione” anche se la cedolare secca assorbe l’imposta di registro. Per il conduttore vi è il vantaggio di non pagare l’aumento ISTAT annuale né l’imposta di registro di sua spettanza. Per i proprietari il vantaggio sta nel fatto che l’imposta “è piatta” e cioè non cresce con il crescere del reddito IRPEF del soggetto. Il regime fiscale del contratto lo sceglie il proprietario al momento del contratto di locazione. Per calcolare l’imposta da pagare ci sono già nel web dei calcolatori utili per farsi un’idea sull’ammontare del tributo. Un esempio: per un contribuente con un reddito annuo di 35 mila euro, che ha in corso un contratto di locazione concordato di un mini appartamento, al canone annuo di 4.800 euro, con la cedolare secca genera un risparmio fiscale di 191,52 euro visto che l’irpef ordinaria sarebbe di 1.103,52 euro e con la cedolare l’imposta risulta invece di 912,00 euro.