

Richiesta di chiarimento sull'applicabilità relativa alle locazioni plurime delle persone fisiche

Cedolare secca, decollo a rischio

L'incertezza riguarda i proprietari che affittano più immobili



Corrado Sforza
Fogliani

La Confedilizia ha segnalato al governo, e in particolare ai ministri Calderoli e Tremonti, il rischio che corre la cedolare secca sugli affitti nel momento stesso del suo decollo per via dell'incertezza nella quale si trovano i proprietari che locano più di una unità immobiliare, timorosi di essere considerati quali esercenti attività di impresa e, quindi, esclusi dal nuovo regime.

Secondo la nuova normativa, infatti, la cedolare non si applica «alle locazioni di unità immobiliare a uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa».

Ebbene, il richiamo ai labili confini che delimitano l'attività di impresa rende incerta l'applicabilità della cedolare nei casi di possesso di più unità immobiliari in capo a singole persone fisiche. da parte di qualcuno si è arrivati anche a sostenere che la locazione da sostenere che la locazione da parte di un'unica persona fisica di cinque unità immobiliari sia di per sé sufficiente a considerare tali locazioni come effettuate nell'esercizio di impresa. Questa situazione di incertezza sta determinando, secondo quanto alla Confedilizia risulta sulla base delle segnalazioni delle proprie associazioni territoriali, un

vero e proprio blocco nell'avvio della cedolare, poiché tutti i proprietari interessati (anche se locatori di poche unità immobiliari), in assenza di rassicurazioni, rinunciano ad esercitare l'opzione per il nuovo regime fiscale, nel timore di esporsi ad azioni accertative da parte del Fisco.

Acconti e saldo, le scadenze Tre codici nel modello F 24

Confedilizia fa il punto sui prossimi adempimenti, e sulle relative scadenze, in materia di cedolare secca sugli affitti.

Anzitutto Confedilizia segnala che, con risoluzione n. 59/E, l'Agenzia delle entrate ha istituito i tre codici contributo 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.

Confedilizia ricorda che, per effetto del dpcm 12/5/11, 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%.

La risoluzione 59/E precisa che in sede di compilazione del Modello F24,

i suddetti codici tributo devono essere esposti nella «Sezione Erario» in corrispondenza delle somme indicate nella colonna «importi a debito versati» indicando, quale «anno di riferimento», l'anno d'imposta di cui si riferisce il versamento, espresso nella forma «AAAA». Il codice tributo 1842 è utilizzabile anche in corrispondenza degli «importi a credito compensati».

La risoluzione delle Entrate aggiunge che per i codici tributo 1840 e 1842, in caso di versamento rateale, nel campo «rateazione-regione-prov./mese rif.» deve essere riportato il numero della rata nel formato «NNRR», dove «NN» rappresenta il numero della rata in pagamento e «RR» indica il numero complessivo delle rate. In caso di pagamento in un'unica soluzione, nel suddetto campo occorre indicare «0101».

Resta invece fissato al 6 giugno 2011, ricorda Confedilizia, 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, dlgs n. 23/11, ai fini della non applicabilità delle nuove sanzioni.

La gravità della situazione venutasi a creare impone, a giudizio della Confedilizia, un intervento chiarificatore, preferibilmente in via normativa (attraverso la previsione di un criterio di esclusione oggettivo) o, al minimo, in via interpretativa, ad esempio indicando a titolo esemplificati-

vi comportamenti che certamente non determinano, in sé, l'inquadramento della locazione di più immobili nell'attività di impresa, come l'affidamento della gestione degli immobili locati (ai fini, in particolare, della riscossione dei canoni) a un professionista o a un'associazione di categoria.

Meno burocrazia per gli immobili storici

Il decreto sviluppo approvato dal consiglio dei ministri prevede, fra le altre misure di semplificazione, l'eliminazione degli adempimenti burocratici imposti ai proprietari di immobili di interesse storico-artistico. In particolare, viene abolita la denuncia (perfettamente inutile perché i beni vincolati della cui conservazione sono sempre responsabili i proprietari, sono già ben noti agli organi di tutela) che i proprietari di tali immobili dovevano fare alla Soprintendenza in occasione di ogni locazio-

ne ed il cui inadempimento era punito financo con la pena della reclusione. La denuncia viene invece (logicamente) mantenuta per i beni mobili vincolati, per i quali soli sussiste la necessità della soprintendenza di sapere da chi (e dove) siano detenuti. Lo rende noto la Confedilizia, unitamente alla sua aderente Adsi-Associazione dimore storiche italiane, esprimendo il proprio ringraziamento nei riguardi dei ministri Calderoli e Galan, ai quali si deve questa importante innovazione.

Programma di calcolo della convenienza

La Confedilizia ha messo a disposizione delle Associazioni territoriali aderenti un programma informatico per il calcolo della convenienza della cedolare secca sugli affitti.

Il programma realizzato dalla sede centrale, che è accompagnato da una guida operativa, consente di valutare, caso per caso, l'influenza che la scelta dell'uno o dell'altro trattamento fiscale del canone di locazione determina sul complessivo carico fiscale del proprietario. Come noto, infatti, sulla valutazione della convenienza della scelta del regime della cedolare secca incidono diversi fattori: i differenti canoni applicabili ai contratti liberi e a quelli agevolati; l'ammontare del reddito che il locatore ricava da fonti diverse dall'immobile locato

(es.: reddito da lavoro) e la relativa aliquota Irpef applicabile in ragione dello scaglione di appartenenza; l'aliquota dell'addizionale regionale e quella dell'addizionale comunale Irpef, variamente stabilite dagli enti impositori; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario. Fattori ai quali deve aggiungersi quello costituito dall'aggiornamento del canone, la cui applicazione deve essere sospesa per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione per la cedolare secca. Ugualmente, andrà ovviamente considerato che l'esclusione dei redditi da locazione dal reddito complessivo potrà in qualche caso determinare una diminuzione dell'aliquota applicabile ai residui redditi.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA
della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con LEAF (già R.E. Factor), la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia tel 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma
tel 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447
Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma
tel 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051
Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma
tel 06/6798742 (r.a.) - fax 06/6979107
Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tel 06/3265052 (r.a.) - fax 06/32652673
Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tel 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu