

In vigore da domani il decreto legislativo ma manca il provvedimento sulle modalità attuative

Cedolare secca, come applicarla

Urgono chiarimenti operativi dall'Agenzia delle entrate

Occorrono al più presto i chiarimenti necessari per l'applicazione concreta della cedolare secca sugli affitti, altrimenti vi è il rischio di impedire il decollo della nuova misura e la realizzazione dell'obiettivo di rilancio della locazione che la stessa si prefigge. È quanto rileva la Confedilizia. Il decreto legislativo relativo alla cedolare - ricorda la Confedilizia - prevede la possibilità di applicare la cedolare secca a decorrere dal 2011. Lo stesso decreto, però, demanda a un provvedimento dell'Agenzia delle entrate - da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto - la definizione delle modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare, delle modalità di versamento dell'imposta in acconto e a saldo nonché di «ogni altra disposizione

La proprietà edilizia per l'Unità nazionale

Domani 7 aprile, ore 11

Albergo Nazionale, Piazza Montecitorio, 131, a Roma

Interverranno:

prof. Gianni Marongiu

prof. Antonio Martino

prof. Andrea Ungari

Chi desidera partecipare è invitato a segnalare la propria presenza, telefonando alla Confedilizia 06.679.34.89 o scrivendo a roma@confedilizia.it

utile, anche dichiarativa», ai fini dell'attuazione delle nuove disposizioni. Ora, considerato che il decreto legislativo entrerà in vigore domani, l'Agenzia delle entrate ha tempo fino al 6 luglio per emanare il citato provvedimento attuativo. Prima di tale data, però, scadono i termini relativi agli accenti Irpef per il 2011, sia per i contribuenti che presentano il Modello 730 (al datore di lavoro o al Caf) sia per quelli che presentano il Modello

Unico. Si tratta, in particolare, delle scadenze del 2 maggio, del 31 maggio e del 16 giugno.

Alla luce di quanto sopra, risulta indispensabile che l'Agenzia provveda, anche prima di emanare il previsto provvedimento attuativo, a fornire chiarimenti in merito ai versamenti degli accenti, che scongiurino che di fatto la cedolare non diventi operativa già da quest'anno, come pure la legge prevede.

Il nuovo regime da valutare contratto per contratto

Per decidere se applicare la cedolare secca sugli affitti oppure il tradizionale regime fiscale previsto per i redditi da locazione, i proprietari interessati dovranno considerare una serie di fattori e di variabili che non si risolvono nel solo livello di reddito e della relativa aliquota Irpef. Fattori e variabili che rendono necessario verificare caso per caso le situazioni con riferimento a ogni singolo contratto preso in esame.

Lo segnala la Confedilizia, ricordando che il nuovo regime fiscale - disciplinato dal decreto legislativo in materia di federalismo municipale - potrà trovare concreta applicazione solo allorquando sarà emanato il provvedimento dell'Agenzia delle entrate previsto dal citato decreto.

La valutazione circa la convenienza della cedolare secca - rileva la Confedilizia, che fin da subito ha diffuso simulazioni che facevano riferimento al reddito, ma che ipotizzavano uguali canoni qualunque fosse il tipo di contratto considerato - dipende anzitutto dal tipo di contratto utilizzato, che vede confrontarsi essenzialmente due fattispecie: il contratto libero, di durata di 4 anni più 4, con canone liberamente fissato da proprietario e inquilino, e il contratto agevolato (cosiddetto «concordato»), di durata di 3 anni più 2, con canone stabilito da locatore e conduttore nell'ambito delle fasce previste dagli Accordi territoriali stipulati fra le parti sociali. Per il primo tipo di contratto, come noto, l'aliquota della cedolare secca è prevista al 21%; per il secondo, l'aliquota è prevista al 19%. La prima delle valutazioni da farsi, dunque, attiene - oltre che alla diversa durata dei due tipi di contratto - al confronto fra il canone liberamente stabilito fra le parti e il canone fissato nel rispetto dell'Accordo territoriale di riferimento siglato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini.

Le altre considerazioni da farsi, rileva ancora la Confedilizia, riguardano invece le ulteriori variabili che caratterizzano il nuovo regime fiscale in relazione a quello tradizionale, ricordando che la cedolare secca assorbe l'Irpef, le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. E in particolare: l'ammontare del reddito che il proprietario interessato 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, a volte anche distinguendo per fasce di reddito (con un sistema analogo agli scaglioni Irpef); l'incidenza dell'aggiornamento annuale del canone (in ordine al quale peseranno le prossime dinamiche inflazionistiche), variamente applicato nei contratti di locazione

ma inibito in caso di utilizzo della cedolare secca; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario, che impongono di valutare l'influenza che la scelta dell'uno o dell'altro trattamento fiscale del canone di locazione potrebbe avere sul complessivo carico fiscale del proprietario.

In ogni caso, ribadisce in conclusione la Confedilizia, la valutazione di convenienza della cedolare secca va operata in relazione a ogni singolo contratto, non dimenticando che alcune considerazioni potranno essere fatte solo sulla scorta del testo del citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate, chiamato a stabilire, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo, le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare, le modalità di versamento dell'imposta in acconto (nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 95% dal 2012) e a saldo nonché «ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa», ai fini dell'attuazione delle nuove disposizioni.

Asages riapre l'archivio storico dei Morando

È fruibile l'antico Archivio della famiglia Morando che nel '700 scoprì il petrolio nel Piacentino. Nella sede dell'Archivio di stato di Piacenza è stato presentato il riordino dell'antico Archivio Morando, il cui progetto di recupero, interamente finanziato dall'Asages (Associazione archivi gentili e storici, aderente a Confedilizia) è stato possibile grazie a una convenzione tra l'Asages stessa e l'Archivio di stato di Piacenza. Hanno partecipato alla conferenza di presentazione dei risultati del riordino, per l'Asages il presidente, Manfredi Landi di Chiavenna, e per l'Archivio di stato di Piacenza il direttore, Gian Paolo Bulla. Il lavoro effettuato è stato illustrato da Paola Agostinelli, archivistica di comprovata esperienza che ha curato il riordino. Era presente, tra gli altri, anche il vicepresidente dell'Asages, Carlo Emanuele Manfredi. Grazie al riordino effettuato, l'Archivio «adottato» dall'Asages è stato munito di un elenco di consistenza che finalmente permette una piena fruizione dell'Archivio che

copre, coi suoi documenti, un arco di tempo che va dal 1323 al 1843. L'Archivio Morando è stato depositato presso l'Archivio di stato di Piacenza nel 1979 dai fratelli Ranieri e Giovanni Gagnoni Schippisi Casati. La famiglia Morando (che nel 1581 si trasferì da Genova a Piacenza) effettuò con successo le prime ricerche petrolifere nel territorio piacentino, tant'è che la famiglia ricevette l'autorizzazione perpetua («Al conte Niccolò Morando e ai suoi discendenti maschi in infinito...») a estrarre «l'oglio di sasso», ovvero il petrolio, tanto nel territorio di Rallio quanto in ogni altro luogo del ducato di Piacenza. I pozzi di petrolio di Rallio ebbero una discreta fortuna nei primi cinquant'anni del secolo scorso. Vi lavoravano allora numerose persone e si estraeva un buon gas naturale e un ottimo petrolio. La scarsità del prodotto, la concorrenza di più potenti società e vari incidenti (fra cui un bombardamento, il 6 aprile 1945), che danneggiarono gli impianti, ne consigliarono l'abbandono.

Interessi legali, tasso all'1,5% sulle cauzioni per l'affitto

INTERESSI LEGALI

DALL'1.1.2011	1,5%
DALL'1.1.2010 AL 31.12.2010	1%
DALL'1.1.2008 AL 31.12.2009	3%
DALL'1.1.2004 AL 31.12.2007	2,5%
DALL'1.1.2002 AL 31.12.2003	3%
DALL'1.1.2001 AL 31.12.2001	3,5%
DALL'1.1.1999 AL 31.12.2000	2,5%
DALL'1.1.1997 AL 31.12.1998	5%
DAL 16.12.1990 AL 31.12.1996	10%
DAL 21.4.1942 AL 15.12.1990	5%

Fonte: Confedilizia

È fissata all'1,5%, a decorrere dall'1 gennaio 2011 e per effetto di un decreto del ministro dell'economia e delle finanze, la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.



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 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 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 tf 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma
tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma
tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma
tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu