

Sistema elaborato da Confedilizia nazionale a disposizione delle associazioni territoriali

# Cedolare secca, cosa conviene

## Programma di calcolo sulla scelta del trattamento fiscale

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 quel-



Corrado Sforza Fogliani

lo 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.

© Riproduzione riservata

### Canoni da valutare in base agli accordi locali

Fra gli elementi da tenere presenti, quando si affronti la scelta per la cedolare secca, specie riguardo a un contratto da stipulare, c'è l'importo del canone dei contratti agevolati (volgarmente detti «concordati»).

Com'è noto, i canoni, in tale tipologia contrattuale, sono fissati da locatore e conduttore all'interno di fasce di oscillazione individuate negli accordi locali, sottoscritti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato.

È quindi indispensabile consultare il testo integrale dell'accordo di riferimento per l'immobile di proprio interesse (rivolgendosi alla locale sede territoriale della Confedilizia), per disporre di tutti gli elementi necessari per valutare il canone.

È pure importante verificare se le fasce di oscillazione previste nell'accordo locale

siano o no aggiornabili.

Si ricorda che i contratti agevolati sono stipulabili, oltre che in tutti i comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa (in cui godono delle agevolazioni fiscali erariali), anche in tutti gli altri centri. Infatti il proprietario potrebbe trovare utile l'agevolazione sull'Ici che fosse stata decisa dal comune interessato oppure anche soltanto avere interesse per la minor durata contrattuale. Proprio perché i contratti agevolati sono stipulabili in tutti i comuni, ma non in tutti è stato sottoscritto un accordo locale, è stato a suo tempo emanato un decreto ministeriale (14/7/04, in G.U. n. 266 del 12/11/04, cfr. Cn dic. '04), che consente di prendere come riferimento l'accordo sottoscritto nel comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale.

© Riproduzione riservata

### Tassazione dei redditi da locazione, provvedimento sul web

Nel caso di immobili in comproprietà, l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata distintamente da ciascun proprietario-locatore, compilando l'apposito modello. E l'opzione esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

Sempre in caso di comproprietà, i locatori che non esercitano l'opzione per l'applicazione della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

Queste alcune delle indicazioni contenute nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate, scaricabile dal sito internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) - attuativo della cedolare secca sugli affitti.

Fra le altre indicazioni presenti nel provvedimento dell'Agenzia, si segnala poi quella secondo la quale, nel caso in cui il contratto di locazione abbia a oggetto immobili per i quali viene esercitata

l'opzione per la cedolare e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili. Il provvedimento stabilisce inoltre che l'opzione per la cedolare vincola il locatore all'applicazione del nuovo regime «per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima». Tuttavia, il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta, mentre resta salva la facoltà di esercitare nuovamente l'opzione nelle annualità successive.



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 notizia* 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 Emauele 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](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

### CASE FANTASMA

## Ai fuorilegge la rendita presunta

Con provvedimento del 19/4/11, l'Agenzia del territorio ha individuato i criteri e le modalità di calcolo della rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto, con oneri a carico dell'interessato, relativamente alle cosiddette «case fantasma». Lo scorso 30 aprile è infatti scaduto il termine entro il quale i titolari di diritti reali su immobili non dichiarati in catasto già individuati dall'Agenzia e resi noti nel periodo 2007-2009, potevano presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale. E la normativa prevede, in caso di inadempimento entro il termine predetto, l'attribuzione da parte dell'Agenzia del territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto, di una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto (cfr. Cn mar. '11). Il provvedimento dell'Agenzia prevede altresì a determinare gli oneri dovuti per le attività svolte dall'ufficio in caso di mancato o tardivo adempimento.



ABBIAMO OTTENUTO  
LA CEDOLARE SECCA  
SUGLI AFFITTI

Vieni in Confedilizia, faremo due conti



Quando serve, c'è

Associazioni territoriali aderenti [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)