

Cedolare secca al 10% per i contratti d'affitto transitori

► Non solo sconto di Imu e Tasi del 25% sulle aliquote stabilite dai singoli Comuni, canoni più bassi rispetto a quelli di mercato, nessuna imposta di registro (circa 70 euro) e aliquota fiscale ridotta. Adesso la cedolare secca sugli affitti con imposta al 10% (fino alla fine del 2017) si applica, oltre che ai contratti di locazione agevolati (3 anni più 2) e per studenti universitari, anche a quelli "transitori". In altri termini, quei contratti di affitto che hanno una durata tra uno e 18 mesi e rientrano negli accordi territoriali (in Sardegna i Comuni interessati sono Alghero, Cagliari, Carbonia, Iglesias, Macomer, Monserrato, Nuoro, Olbia, Oristano, Ozieri, Porto Torres, Quartu Sant'Elena, Sassari e Tempio). Lo stabilisce un provvedimento dell'Agenzia delle entrate che conferma un'interpretazione della normativa da parte di **Confedilizia**, l'organizzazione dei proprietari di casa, sulla cedolare per gli affitti abitativi. «Noi, la cedolare al 10% sugli affitti transitori la applicavamo già, ritenendo che quella fosse l'interpretazione più corretta», spiega Marcello Ciaravola, presidente regionale di **Confedilizia**.

LA CONVENIENZA. Il fatto che l'affitto a canone concordato sia conveniente non è una

novità. E anche in Sardegna è un vero e proprio boom: a Cagliari il 60% degli affitti complessivi è di questo tipo, a Sassari oltre il 50%, poco meno a Oristano. «I contratti di affitto a canone concordato producono vantaggi per tutti: per il proprietario, per l'inquilino, per i Comuni e per lo Stato», che in questo modo riesce a recuperare molto del sommerso, dice Ciaravola. Per capire quanto sia conveniente per gli affitti transitori, basta fare un esempio: il canone medio per i contratti brevi nei Comuni isolani è di 400 euro al mese. Dunque, su una locazione transitoria di nove mesi, la possibilità di applicare l'aliquota al 10%, anziché quella al 21%, riduce il carico fiscale sull'affitto da 756 a 360 euro, con un risparmio di 396 euro.

USO ABITATIVO. «La cedolare al 10% per gli affitti transitori è ammessa solo per gli immobili ceduti per uso abitativo», spiega Ciaravola. Sono esclusi, quindi, uffici e studi privati. «Il beneficio», conclude, «si considera valido anche per le pertinenze come box, garage e cantina, anche se affittati con un contratto separato dall'abitazione, a condizione, però, che sia evidenziato il vincolo con l'immobile principale».

Mauro Madeddu

RIPRODUZIONE RISERVATA

CONFEDILIZIA. Il presidente Marcello Ciaravola: stiamo verificando anche questa opzione
«Accordi già in essere, si può chiedere la tassa ridotta»

► La cedolare, in linea di massima, conviene sempre a chi ha altri redditi oltre a quelli da locazione. In questa situazione è possibile continuare a usufruire di eventuali detrazioni per spese mediche o di ristrutturazione, e in più il reddito da locazione non si somma agli altri redditi e quindi non fa scattare l'aliquota superiore. «Chi, invece, non ha altri redditi oltre alla locazione potrebbe non avere convenienza a effettuare l'opzione in tutti i casi in cui ha spese da detrarre, come quelle per ristrutturazione o riqualificazione, tali da azzerare

le imposte sul canone», spiega Marcello Ciaravola, presidente regionale di **Confedilizia**. Si tratta, però, di un discorso teorico: l'unico modo di sapere se conviene optare o meno è quello di verificare quanto si dovrebbe pagare con uno o l'altro regime.

Trattandosi non di una novità normativa ma di semplice interpretazione fornita a una norma esistente, i vantaggi per chi applica la cedolare al 10% si faranno sentire fin dalla prossima dichiarazione dei redditi (2017 per i redditi maturati nel 2016) anche per chi ha già in

corso un contratto transitorio. Chi ha pagato con il 21%, potrà presentare una dichiarazione integrativa per recuperare la differenza. «Si tratta di una possibilità per la quale ancora non abbiamo assoluta certezza», spiega Ciaravola. «Potrebbe essere un'interpretazione che contempla i contratti siglati negli ultimi due anni ma, come detto, in questo momento non c'è nessuna certezza che sia così». Opportunità di risparmio ci sono, naturalmente, anche per chi sta per stipulare un nuovo contratto transitorio, o per chi ne ha in corso

uno in scadenza, in quanto è possibile optare al rinnovo per il canone concordato e cedolare al 10%.

Nel caso di un appartamento con più proprietari, ciascuno deve esercitare l'opzione per sé e i locatori che non scelgono la cedolare devono pagare l'imposta di registro sulla loro quota di canone. Infine, va ricordato che risulta agevolata, con aliquota fiscale al 10%, anche la locazione a cooperative ed enti senza scopo di lucro che subaffittano le case agli studenti universitari. (*ma. mad.*)

RIPRODUZIONE RISERVATA

ISTRUZIONI PER L'USO

La cedolare secca si applica solo agli affitti per uso abitativo

Si calcola applicando un'aliquota del **21%** o del **10%**, a seconda della tipologia del contratto, sul canone di locazione annuo



Aliquota al 21%: si applica ai contratti a canone libero (4+4), ai contratti temporanei (non oltre i 30 giorni), per esempio i contratti di locazione turistica

Aliquota al 10%: si applica ai contratti a canone concordato ad abitazioni ubicate nei cosiddetti Comuni "ad alta tensione abitativa". Tipologie ammesse al regime: i contratti "3+2", i contratti per studenti universitari, i contratti transitori (da 1 a 18 mesi)

SIMULAZIONE

Contratto transitorio di 9 mesi, affitto 400 euro al mese

Con la cedolare al **21%**
reddito prodotto **3.600** euro

Imposte **756** euro



Con la cedolare al **10%**
reddito prodotto **3.600** euro

Imposte **360** euro

Risparmio **396** euro

