

Calcolo di convenienza cedolare secca

[Per acquistare questo software clicca qui poi sul carrello](#)

INTRODUZIONE

L'art. 3 del D.Lgs. 14/03/2011 ha introdotto nel sistema tributario italiano la cd. “cedolare secca”, cioè una tassazione sui redditi di locazione percepiti dalle persone fisiche con aliquota piatta (*flat tax*)

Adesso, in sede di sottoscrizione o rinnovo dei contratti di locazione, per il proprietario diventa importante valutare se applicare la cedolare secca o continuare ad applicare la tassazione normale (art. 16 TUIR) sul reddito da locazione percepito. Il Commercialista telematico ha sviluppato un software in Excel che serve a calcolare l'impatto fiscale dell'applicazione della cedolare secca e se tale applicazione è conveniente per il proprietario immobiliare.

CEDOLARE SECCA, LE AGEVOLAZIONI FISCALI

L'applicazione della cedolare secca comporta agevolazioni fiscali sul piano dell'IRPEF e delle imposte dirette che gravano sul contratto di locazione.

IRPEF

In caso di applicazione della cedolare secca, sul reddito da locazione si paga un'imposta determinata in base ad un'aliquota fissa (21% per le locazioni a canone libero, 19% per le locazioni a canone concordato). Il pagamento di tale imposta “separata” esclude il reddito da locazione dal calcolo dell'IRPEF effettuato secondo le norme del TUIR (ricordiamo che la prima aliquota IRPEF è pari al 23%) ed esclude tale reddito da locazione dall'applicazione delle addizionali regionali e comunali all'IRPEF.

IMPOSTE INDIRETTE

Per i contratti su cui si applica la cedolare secca non si pagano le imposte indirette: il contratto è esente da bollatura e non è dovuta l'imposta di registro.

AGGIORNAMENTO ISTAT

Ricordiamo che per i contratti soggetti alla cedolare secca, non è applicabile l'aggiornamento ISTAT, pertanto il canone indicato in contratto rimane invariato per tutta la durata del contratto.

PILLOLE DI CEDOLARE SECCA

- ⤴ Per gli immobili abitativi locati posseduti pro quota l'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata. Il regime della cedolare secca può, quindi, essere applicato anche in relazione ad una quota dell'immobile locato.
- ⤴ Sono esclusi gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi).
- ⤴ Si precisa, inoltre, che nel caso in cui siano locati con il medesimo contratto due immobili abitativi il locatore può chiedere l'applicazione della disciplina in commento anche in relazione ad uno solo di essi.
- ⤴ Sono esclusi gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi).
- ⤴ Nel caso in cui il contratto di locazione concluso abbia ad oggetto un immobile abitativo ed un immobile strumentale per il quale non è possibile accedere al regime della cedolare secca. Il locatore potrà accedere al regime della cedolare secca solo in relazione alla quota di canone relativa alla locazione dell'immobile abitativo.
- ⤴ Il regime di tassazione sostitutiva in commento trova applicazione anche per le pertinenze locate congiuntamente all'immobile abitativo ovvero locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.
- ⤴ Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve quindi comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, "ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.
- ⤴ Nel caso in cui l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

- ⤴ Per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario.
- ⤴ Il nuovo regime di tassazione non influenza, tuttavia, l'attribuzione di altri benefici fiscali o l'accesso a prestazioni di natura sociale o assistenziale collegati alla situazione reddituale.
- ⤴ Il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca deve quindi essere computato nel reddito complessivo del locatore per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'articolo 13 del TUIR, le detrazioni per canoni di locazioni di cui all'articolo 16 del TUIR e, in generale, per stabilire la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali quali, in particolare, l'I.S.E.E.
- ⤴ L'applicazione della cedolare secca non influenza, invece, l'applicazione di altre deduzioni e detrazioni d'imposta, quali, ad esempio, quelle del 36% o del 55%, previste, rispettivamente, per i lavori di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi (art. 1 della legge n. 449 del 1997 e successive modificazioni) e per gli interventi di risparmio energetico (art. 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 e successive modificazioni), le quali restano applicabili, secondo la specifica disciplina, a prescindere dalle modalità di tassazione del reddito fondiario, mediante IRPEF e relative addizionali o mediante cedolare secca. Resta fermo, naturalmente, che le suddette detrazioni d'imposta potranno essere fatte valere esclusivamente sull'IRPEF e non anche sulla cedolare secca.

FUNZIONAMENTO OPERATIVO DELL'APPLICAZIONE

L'utente dopo aver inserito i dati dello studio (denominazione e indirizzo), accede dal menu principale al calcolo dell'Irpef, cliccando su "Imposte persone fisiche".

In tale sezione, potranno essere inseriti i dati del cliente: nome e cognome, indirizzo, recapiti telefonici, e-mail.

Si passa quindi all'inserimento dei dati, numerici e non, necessari per il calcolo delle imposte previste e del risparmio d'imposta.

L'inserimento è articolato in 2 maschere.

Maschera 1 Parametri IRPEF

Per approssimare al meglio il risparmio d'imposta è previsto il calcolo dell'IRPEF, secondo le normative vigenti; la maschera si compone di tre parti.

1) REDDITI. inserimento di tutti i redditi conseguiti dal contribuente nell'anno d'imposta. Nelle singole categorie reddituali sono richieste le precisazioni necessarie per il corretto calcolo di oneri e detrazioni. Per i redditi di fabbricati è richiesta la separata indicazione della quota parte di essi riferibili all'abitazione principale e alle relative pertinenze, in quanto interamente deducibili dal reddito complessivo; per le i redditi da locazione non soggetti a cedolare secca inserire il reddito al netto della deduzione forfettaria. Per i redditi di pensione e di lavoro dipendente sono richieste alcune precisazioni quali ad esempio l'età e l'indicazione del numero dei giorni lavorati, al fine del corretto calcolo delle detrazioni spettanti. Nel reddito d'impresa se si tratta di contabilità semplificata.

Attenzione: non inserire i dati dei fabbricati di cui si vuole calcolare la cedolare secca!

2) FAMILIARI A CARICO. In relazione alla composizione del nucleo familiare del contribuente occorre flaggare le apposite caselle per l'indicazione dei figli o di altro familiare a carico. Per ciascuno di essi deve essere indicato il numero dei mesi a carico e la relativa percentuale di ripartizione tra i coniugi, nonché per i figli, se minori di tre anni o eventualmente portatori di handicap;

3) ONERI, DETRAZIONI, ADDIZIONALI. In tale sezione, sulla base della documentazione esibita dal cliente, dovranno essere indicati gli oneri deducibili, le detrazioni di imposta del 19%, 36%, 41% e 55%, le detrazioni per locazioni o per eventuali spese sanitarie sostenute da portatori di handicap, nonché i crediti d'imposta per il riacquisto della prima casa o conseguenti ad incrementi occupazionali. E' inoltre richiesta l'indicazione delle aliquote relative alle addizionali regionali e comunali. Si precisa che nelle caselle relative alle detrazioni d'imposta dovrà essere indicato la detrazione spettante e non il totale degli oneri su cui applicare la detrazione. Questo perchè ci sono tanti oneri detraibili che hanno limiti minimi e limiti massimi.

Dopo l'inserimento degli oneri deducibili-detraibili è possibile l'inserimento delle addizionali regionali e comunali a cui eventualmente assoggettare l'imponibile del contribuente.

Terminato l'inserimento dei dati nella prima maschera, occorre cliccare sul tasto "Ok" per visualizzare la successiva maschera.

Maschera 2: Immobili dati in locazione

Utilizzare il tasto inserisci per inserire ogni unità immobiliare su cui s'intende applicare la cedolare secca.

L'inserimento dei dati richiesti è guidato: canone, tipologia di contratto, aggiornamento ISTAT presunto, rendita, imposta di bollo a carico del proprietario, quota di possesso dell'immobile.

Per eliminare eventuali fabbricati, evidenziare il rigo ed usare il tasto “Elimina”

Una volta inseriti tutti i fabbricati ed i dati dei canoni, col tasto “Calcola” si passa alla visualizzazione del calcolo teorico dell'IRPEF con e senza applicazione della cedolare secca e del previsto risparmio d'imposta

REQUISITI TECNICI

Sistema operativo Microsoft Windows 2000 Professional, Windows XP Home, Windows XP Professional o Windows Vista con Office 2000 e versioni successive.

Risoluzione video minima 1024x768.

Il programma non funziona col software Open office.

[Per acquistare questo software clicca qui poi sul carrello](#)