

Stangata sulle locazioni senza cedolare secca

di [Enrico Larocca](#)

Publicato il 22 Ottobre 2012

l'aumento della percentuale di imponibilità dei redditi di locazione di immobili ad uso abitativo dall'85% al 95%, previsto dalla Riforma Fornero, penalizza gravemente le locazioni abitative non soggette al regime della cedolare secca

Il reddito da fabbricati si calcola **confrontando il canone di locazione ridotto forfettariamente del 15 % e il reddito medio ordinario delle unità immobiliari determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria immobiliare** (art. 37, D.P.R. 917/86).



La possibilità di cedolare secca

Ricordiamo che **per gli immobili ad uso abitativo è possibile optare per il regime della cedolare secca che è una imposta sostitutiva sul reddito da locazione immobiliare**. A partire dal 2011, infatti, **il canone di locazione relativo agli immobili ad uso abitativo e alle relative pertinenze può essere assoggettato ad un regime fiscale alternativo denominato "cedolare secca"**.

L'assoggettamento fiscale alla cedolare secca è una opzione del locatore, il quale può liberamente scegliere, in regime facoltativo, se dichiarare i proventi della locazione nella dichiarazione dei redditi annuale oppure pagare l'imposta sostitutiva.

La cedolare secca sostituisce l'Irpef e le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Il pagamento della cedolare secca conviene ai soggetti con redditi medio-alti in quanto evita il passaggio all'aliquota progressiva nella dichiarazione dei redditi IRPEF. La cedolare secca si applica con aliquote differenziate sulla base della tipologia del contratto di locazione.

- **19% per contratti a canone concordato** (canone vincolato) **nei comuni con carenza di disponibilità abitativa e nei comuni ad alta densità abitativa;**
- **21% per i contratti di locazione con canone annuo libero** stabilito dalle parti e sulle residuali tipologie contrattuali di locazione.

Il versamento della cedolare secca

Il [versamento della cedolare secca](#) è ripartito in acconto e saldo ed è generalmente effettuato, salvo diverse disposizioni del legislatore, entro i termini previsti per i versamenti Irpef. **Per avvalersi del regime della cedolare secca il proprietario dell'immobile (il locatore) deve comunicare al conduttore (affittuario) la sua decisione tramite raccomandata e rinunciare all'aggiornamento del canone di locazione.** La recente legge di riforma del mercato del lavoro (L. n. 92/2012), **ha ristabilito una maggiore convenienza ad optare per il regime fiscale sostitutivo**, vista la riduzione della deduzione forfettaria sul reddito locatizio dal 15 % al 5 %, con decorrenza 01/01/2013. E' noto che **l'abbattimento "de quo" non è un'agevolazione fiscale**, bensì **il riconoscimento forfettario di spese connesse alla manutenzione degli immobili locati**. La riduzione dell'abbattimento forfettario, produrrebbe effetti di artificiosa espansione della capacità contributiva dei locatori. Aggiungiamo che il parziale disconoscimento di spese di manutenzione prospettica, non sembra in linea col principio di capacità contributiva previsto dall'art. 53 della Costituzione. Riteniamo che i locatori che non optano per la **cedolare secca sugli affitti** risulterebbero ulteriormente penalizzati rispetto a coloro che hanno optato per il regime dell'imposta sostitutiva e ciò nonostante la variazione impatti unicamente sulla deduzione del 15%. Restano escluse dalla variazione normativa:

- a. la riduzione del 25% prevista per gli immobili di **Venezia e dell'area lagunare;**
- b. la riduzione del 35% introdotta recentemente per le locazioni di **immobili di interesse storico-artistico;**

Resta invariata la disciplina della cedolare secca, che continuerà ad essere applicata, alle aliquote menzionate, sul 100% del canone pattuito fra le parti. Va sottolineato che **la riduzione della deduzione forfettaria riguarda solo i titolari di reddito fondiario che hanno in essere contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati**, per cui **restano estranei alla modifica legislativa le persone fisiche**

che agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa o lavoro autonomo. Nessuna novità è intervenuta, dunque, per chi ha contratti sottoposti al regime della cedolare secca o per coloro che hanno immobili in cui la rendita catastale risulta maggiore del canone decurtato dell'abbattimento forfettario.

Qualche esempio:

Si supponga che un contribuente abbia un reddito imponibile 25.000 Euro costituito per 20.000 Euro da reddito di partecipazione in una Snc e per 5.000 Euro da reddito di locazione di un immobile ad uso abitativo in regime di canone concordato. La tabella sottostante mostra le differenze, limitate alla sola IRPEF e all'imposta sostitutiva lorde che risulterebbero dovute dal contribuente nel 2012 nei due regimi :

IMPOSTA	REGIME SOSTITUTIVO CON CEDOLARE SECCA (A)	REGIME ORDINARIO PER GLI IMMOBILI con imponibile al 85 % (B)	REGIME ORDINARIO PER GLI IMMOBILI con imponibile al 95 % (C)	Differenza secondo il vecchio regime IRPEF (D) = (B- A)	Differenza secondo il nuovo regime IRPEF (E) = (C- A)
IRPEF LORDA	4.800	5.948	6.083		
IMPOSTA SOSTITUTIVA	950	0	0		
TOTALE	5.750	5.948	6.083	198	333

In conclusione, nel caso da noi ipotizzato, senza considerare l'effetto degli altri tributi dovuti in conseguenza della mancata opzione per il regime della "cedolare secca", l'aumento della percentuale di imponibilità del canone locatizio dal 85 % al 95 %, produrrebbe un incremento del totale delle imposte

del 5,79 %. In presenza di redditi immobiliari abitativi crescenti, la percentuale di incremento tributario risulterebbe, come detto in premessa, ben maggiore, con la conseguenza di rendere più appetibile il regime fiscale sostitutivo.

Leggi anche: [Cedolare secca o Irpef? Valutazioni di convenienza quando l'inflazione è alta](#)

22/10/2012 Enrico Larocca