
Sempre più conveniente la cedolare secca

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 9 Aprile 2014

in caso di locazione con contratto "a canone concordato" diventa sempre più conveniente l'utilizzo della cedolare secca: l'aliquota di tassazione applicata scende al 10%

Come già commentato su queste colonne, l'art. 4 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (c.d. decreto IMU), nell'ambito della revisione del tributo municipale, aveva introdotto – a decorrere dal periodo d'imposta scorso (anno 2013) - un'importante novità in materia di cedolare secca, riducendo dal 19% al 15% l'aliquota di imposta sostitutiva applicabile alle sole locazioni a canone concordato.

A distanza di pochi mesi dall'entrata in vigore della suddetta disposizione, il legislatore è intervenuto nuovamente sulla tassazione in esame, rendendo più appetibile, per il locatore, la stipula di contratti di locazione a canone concordato, in regime di cedolare secca. Infatti, al fine di stimolare l'offerta nei comuni ad alta densità abitativa, il D.L. n. 47/2014, meglio noto con il nome "Piano casa", ha ridotto al 10% l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni a canone concordato. Sul punto, bisogna precisare che la riduzione dell'aliquota al 10% non è a regime, ma si applica soltanto su tutti i canoni percepiti dal 2014 al 2017 sicché, al termine del triennio, la tassazione in parola dovrebbe ritornare alla misura del 15%, salvo nuovi interventi legislativi adottati nel frattempo. Peraltro, lo sconto fiscale in argomento, contenuto all'interno del "piano casa", è automatico per tutti i proprietari di casa che abbiano già optato per la cedolare, senza bisogno di alcun ulteriore adempimento.

A questo punto, è bene ricordare quali sono i contratti che potranno beneficiare della riduzione dell'imposta, posto che l'agevolazione in argomento si estende soltanto ad alcune tipologie di contratti di locazione:

- contratti aventi durata minima di tre anni, con rinnovo automatico di ulteriori due anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 (c.d. "3+2");
- contratti di natura transitoria per la soddisfazione di particolari esigenze delle parti, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 1 della L. 431/98;
- contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98.

Il "Piano casa" prevede, inoltre, che, l'aliquota ridotta trovi applicazione anche per gli immobili affittati nei confronti di cooperative o enti non commerciali a condizione che risultino sublocate a studenti

universitari con rinuncia dell'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

La riduzione della aliquota della cedolare secca con riferimento ai suddetti contratti spiegherà i suoi effetti già nella prossima campagna redditi quando il locatore sarà chiamato a determinare l'ammontare dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta in corso (2014): ricordiamo, infatti, che, l'imposta sostitutiva della cedolare secca segue le regole dell'Irpef, ovvero deve essere versata con la modalità dell'acconto e del saldo. In particolare, a norma dell'art.3, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, i versamenti in acconto della cedolare secca sono dovuti nella misura del 95% e il versamento dell'acconto deve essere effettuato in unica soluzione, entro il 30 novembre di ciascun anno, se d'importo inferiore ad € 257,52, ovvero in 2 rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad € 257,52, di cui:

- la prima rata (eventualmente rateizzabile), nella misura del 40% dell'acconto, entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente (16 giugno);
- la seconda rata, nella restante misura del 60% dell'acconto, entro il 30 novembre.

Si ipotizzi il caso di un contribuente che ha percepito, nello scorso periodo d'imposta, redditi derivanti dalla locazione a canone concordato di immobili ad uso abitativo. In assenza della riduzione operata dal suddetto "piano Casa", il contribuente avrebbe dovuto versare, a titolo di primo acconto 2014, il 40% del 95% dell'imposta a debito (calcolata con l'aliquota del 15%), entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente (UNICO 2014 redditi 2013). Ora, invece, il medesimo contribuente potrà rideterminare la prima rata di acconto pari al 40% del 95% dell'imposta a debito, calcolata con la minore aliquota del 10%, usufruendo così di un importante sgravio d'imposta.

Resta invece ferma al 21% l'aliquota applicabile sugli immobili locati con contratto a canone libero. In tale caso, però, se l'abitazione è ubicata in uno dei i Comuni "ad alta tensione abitativa" individuati nell'elenco ufficiale stilato e aggiornato dal Cipe (si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia), il proprietario potrà usufruire della aliquota ridotta risolvendo, di comune accordo con l'inquilino, l'originario rapporto contrattuale di locazione assoggettato all'imposta del 21%.

9 aprile 2014

Sandro Cerato