

CEDOLARE SECCA 2011: 1° atto applicativo del federalismo fiscale.

Ricordiamo che dall' 1 Gennaio 2011 è in vigore la “cedolare secca”, che rappresenta l' avvio pratico del federalismo fiscale in Italia.

Come già ricordato in alcuni aggiornamenti precedenti, la novità consiste in una imposta sostitutiva gravante sul reddito derivante dalla riscossione di canoni di locazione per immobili ad uso abitativo e percepiti da persone fisiche.

I requisiti della nuova imposta sono quindi il riferimento ad immobili al solo uso abitativo, escludendo quindi tutte le altre tipologie e la percezione da parte delle sole persone fisiche, escludendo quindi le imprese..

Le differenze sostanziali tra cedolare secca e IRPEF sono le seguenti:

- La cedolare secca è una imposta proporzionale, a differenza dell' IRPEF che è progressiva;
- La cedolare secca è ad aliquota fissa, mentre l' IRPEF è a scaglioni.

Dalle differenze esposte si deduce che la cedolare secca si calcola sull' importo complessivo, indipendentemente dal suo ammontare, e, stabilita l' aliquota, questa resta ferma qualunque sia l' imponibile.

E' importante ribadire che l' applicazione della c.s. è una scelta e non un obbligo: è lo stesso contribuente che, dopo aver raffrontato i calcoli applicati alla tassazione preesistente e sempre in vigore con quella offerta dal Fisco, sceglie la più conveniente per quell' anno d' imposta. Ogni anno si può modificare la scelta.

Fatte le doverose premesse, è opportuno ricordare i “pro e contro” la nuova tassazione l di locazione.:

per i proprietari di immobili dati in locazione:

- (pro) aliquota fissa del 21% (se canone libero) o del 19% (se canone agevolato) al posto dell' IRPEF e delle relative addizionali;
- (pro) esenzione di imposta di bollo , € 14,62 per ogni 4 facciate per max 100 pagine;
- (pro) esenzione dalla tassa di registrazione – 2% annuo: Tali esenzioni valgono sia per i rinnovi che per le proroghe e per il periodo di vigenza della scelta per la c.s.
- (contro) blocco del canone per il periodo per il quale si è scelta la tassazione a cedolare secca.
- (contro) perdita dell' agevolazione del 15% e, se ne ricorrono i presupposti , anche dell' ulteriore 30% a titolo forfetario

Per i conduttori:

- (pro) non sarà possibile subire aumenti di canoni per la durata delle vigenza della c.s.
- (pro) risparmio nel pagamento delle marche da bollo e del 50% della tassa di registro
- (pro) possibilità di applicazione di un canone di locazione pari a 3 volte la rendita catastale nel caso in cui, il conduttore stesso, denunci la mancata registrazione del contratto in essere;

IMPORTANTE:

- Il proprietario, per poter esercitare l' opzione all' applicazione della cedolare secca, DEVE predisporre una rinuncia scritta agli aggiornamenti del canone in oggetto e DEVE notificare la sua rinuncia al conduttore per raccomandata, in data anteriore alla scelta fiscale.

- Gli importi relativi a bolli e tasse Registro già versate dall' 1/1/2011 e che, per una scelta successiva, risulteranno non dovute in sostituzione della c.s., NON sono rimborsabili.

L' OPZIONE: come, quando e a chi farla.

Alla data odierna non è possibile rispondere ai tre interrogativi in quanto, a tal proposito, mancano le relative istruzioni.

Secondo il parere di chi scrive, l' opzione sarà inserita nel quadro relativo ai redditi da fabbricati del modello di dichiarazione dei redditi dell' anno a cui si riferisce, per cui la prima opzione sarà inserita nel modello Unico 2012 per i redditi 2011 (1° anno di applicazione della cedolare secca). Tale scelta risulterà quindi a posteriori e non preventiva: e non potrebbe essere diversamente in quanto la scelta, per essere oculata, consapevole ed economicamente conveniente, deve tenere conto della situazione reddituale dell' intero anno e su dati reali e non presunti. Scegliere in via preventiva una tassazione con cedolare secca significherebbe rischiare di sbagliare i relativi conteggi.

Il rischio però di una scelta favorevole alla c.s., è quella di pagare all' atto di nuovo contratto e di sua proroga, bolli e tassa di registro non più rimborsabile.

Se però, il contribuente, con l' aiuto del suo commercialista, fosse in grado comunque di procedere ad un calcolo preventivo di convenienza, potrebbe invocare nel nuovo contratto o in un successivo rinnovo, la scelta della c.s. al fine di evitare di pagare a vuoto quegli oneri non dovuti in funzione della scelta che opererebbe a posteriori. Anche questa procedura dovrà essere confermata o smentita o sostituita da una diversa da parte della Amministrazione Finanziaria.

Per quanto riguarda gli elementi da tenere presente nel calcolo di convenienza o meno alla scelta della cedolare secca, si ricorda che_

- L' IRPEF "normale" si calcola su un canone di locazione annuale decurtando il 15% a titolo forfetario (se canone libero), o decurtando il 40,50% (15%+30% se canone agevolato), mentre la cedolare secca si applica sul canone complessivo annuo senza alcuna decurtazione;
- Le aliquote IRPEF sono: 23% su redditi fino ad € 15000, 27% per redditi da € 15000 a € 28000, 38% per redditi da € 28000 a € 55000, 41% per redditi da € 55000 a 75000 e del 43% per redditi superiori a € 75000, mentre le aliquote della cedolare secca sono il 21% (per canoni liberi) e del 19% per canoni agevolati;
- In caso di tassazione a IRPEF normale, si tiene conto degli oneri deducibili per abbassare l' imponibile e delle detrazioni per abbassare le tasse, mentre nel caso di c.s. l' imponibile è dato dal canone complessivo annuo senza alcuna deduzione o detrazione.

IN SNTESI: non è possibile basare il calcolo di convenienza solo sul confronto di aliquote, ma occorre determinare esattamente l' imponibile nel caso di scelta o rinuncia a cedolare secca.

SANZIONI IN VIGORE dal 2011 in materia di contratti di locazioni.

Particolarmente pesanti sono le sanzioni previste in caso di mancata registrazione dell' atto di locazione, l'indicazione di canoni inferiori a quelli dichiarati o locazioni dichiarati sotto forma di comodati.

In tutti questi casi:

- la durata del canone (4+4 o 3+2) decorrerà dalla data di avvenuta regolarizzazione della registrazione volontaria o dalla registrazione d' ufficio;
- Per il rinnovo si applicherà la disciplina dei contratti a canoni liberi;

- Con decorrenza dalla data di registrazione come sopra evidenziato, il canone annuo applicabile è il minore tra quello concordato tra le parti e il triplo della rendita catastale.
- Se nella dichiarazione dei redditi non si indica il canone di locazione percepito, la sanzione va dal 240% a € 480% dell' IRPEF evasa.
- Se nella dichiarazione dei redditi si indica un canone inferiore a quello realmente percepito, la sanzione va dal 200% al 400% l' imposta evasa.

Si ricorda che la denuncia dei c.d. "immobili fantasma" è stata prorogata al 30 Aprile 2011, però proprio per effetto di tale allungamento dei termini, dal 1° maggio 2011 le sanzioni previste, sia nel minimo che nel massimo, sono quadruplicati, di cui il 75% va al Comune ove è situato l' immobile.

In un prossimo aggiornamento, saranno analizzati gli altri provvedimenti previsti dal Federalismo Fiscale ma con decorrenza 2014.

GARDONE VT, li 19 Marzo 2011

CARATTOZZOLO Dr RAFFAELE

AUGURI A TUTTI I PAPA' !!!!