



Lo scorso 7 aprile è stato approvato il provvedimento dell’Agenzia delle Entrate che ha previsto le modalità di applicazione della “**cedolare secca**

”, il

nuovo regime di tassazione facoltativo degli immobili ad uso abitativo

, locati per finalità abitative e delle relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione.

In pratica i contribuenti

persone fisiche

che, essendo assoggettati all’IRPEF, pagano le imposte in base agli scaglioni di reddito,

possono decidere di escludere il reddito derivante dall’affitto di immobili

ad uso abitativo dal reddito complessivo e quindi dalla tassazione secondo il regime ordinario **e assoggettarlo alla cedolare secca**

COME SI CALCOLA L’importo della nuova imposta di calcola sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti e l’aliquota è diversa a seconda della tipologia del contratto:

- 21% per gli immobili locato a canone libero;

CEDOLARE SECCA NUOVA IMPOSTA SUGLI AFFITTI

Scritto da La Redazione
Sabato 16 Aprile 2011 06:20

- 19% per quelli locati a canone concordato (nei Comuni con carenze di disponibilità abitative ed in quelli ad alta densità abitativa).

DA QUANDO SI APPLICA

La cedolare secca si applica a decorrere dall'anno 2011.

ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'applicazione della cedolare secca gli immobili ad uso non abitativo (es. locali e uffici) e gli immobili che, se pur ad uso abitativo, sono intestati a società, e

nti non commerciali o sono utilizzati nell'esercizio di imprese arti e professioni. **IMPOSTE SOSTITUITE**

La cedolare secca sostituisce:

- l'IRPEF e le Addizionali Regionali e Comunali;
- l'imposta di Registro dovuta per le annualità contrattuali;
- l'Imposta di Bollo dovuta sul contratto di locazione;
- l'imposta di Registro e di Bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione.

Per i contratti in corso non è possibile il rimborso dell'Imposta di Registro e di bollo versati per la registrazione del contratto di locazione.

COME SI VERSA

La cedolare secca si versa entro il termine per il versamento dell'Irpef (saldo e acconto). Per l'anno 2011 va versato già l'acconto nella misura del 85% dell'imposta dovuta per il 2011 (95% per il 2012) e, anche in caso di presentazione del modello 730, va versato con il modello F24. L'acconto va versato:

- se l'importo è inferiore ad euro 257,52 in un'unica soluzione entro il 30 novembre 2011;
- se l'importo è pari o superiore ad euro 257,52, in due rate, la prima, pari al 40%, entro il 16 giugno 2011 (entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40%), la seconda, pari al 60%, entro il 30 novembre 2011.

QUANDO E COME SI ESERC

ITA L'OPZIONE Per i contratti registrati a decorrere dal 7 aprile l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto; per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esercita con il modello 69. L'opzione va esercitata per ogni unità immobiliare e da parte di ciascun comproprietario. Per i contratti in corso nel 2011 non va effettuata l'opzione.

REVOCA DELL'OPZIONE Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in qualsiasi annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata con le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE

Il locatore deve comunicare al conduttore che intende avvalersi del nuovo regime mediante raccomandata che deve contenere la rinuncia alla facoltà di chiedere, durante tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, nonché l'aumento Istat.