



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

52/2014
Aprile/07/2014 (*)
Napoli 10 Aprile 2014

Publicato sulla G.U. n° 73 del 28 Marzo 2014 il D.L. 47/2014 (id: decreto casa): numerose le novità. Tra queste la principale è la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca sugli affitti abitativi per i contratti a canone concordato.

Il legislatore ha voluto incentivare l'utilizzo del sistema e ridurre ulteriormente l'aliquota dell'imposta sostitutiva che dalla sua introduzione, per gli affitti a canone concordato, è passata dal 19% del 2011 al 15% nel 2013, fino all'attuale 10% prevista per le annualità dal 2014 al 2017.

Si ricorda che il **D. Lgs. n° 23 del 14 marzo 2011** (Disposizioni in materia di federalismo municipale), entrato in vigore dal 7 aprile 2011, **ha introdotto**, in **alternativa** facoltativa rispetto al **regime ordinario** vigente per la **tassazione del reddito fondiario** ai fini **dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)**, per il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo **un regime** che **prevede**, a decorrere dall'anno 2011, **l'assoggettamento ad un'imposta**, operata nella forma della **cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche** e delle relative **addizionali**, nonché delle **imposte di registro e di bollo** sul contratto di locazione; la cedolare secca

sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti (*id*: contratti ordinari che prevedono una durata di 4 + 4 anni), **la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota fissa del 21 per cento.**

Per i **contratti a canone concordato**, (durata minima di 3 + 2 anni di rinnovo automatico) ovvero per quelli dove l'importo del canone d'affitto è **stabilito a livello locale** attraverso l'accordo territoriale, frutto della contrattazione tra i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà, secondo le disposizioni di cui agli artt. 2 comma 3, e 8 della L. 431/98, possibili nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere, **l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 19 per cento.**

L'aliquota della cedolare secca **sui contratti ordinari non ha subito modifiche** dalla sua introduzione ed è posta, a tutt'oggi, al 21%; per contro **l'aliquota** dell'imposta sostitutiva **sulle locazioni abitative a canone concordato ha subito due significative riduzioni.** Infatti, l'art. 2 del **D. L. 102/2013**, l'aveva già **ridotta al 15%**, a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Ora, il **D. L. 47/2014**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 73 del 28 marzo 2014, recante "*Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per EXPO 2015*", **ha ridotto ulteriormente, al 10%, l'aliquota** della cedolare secca sempre per i soli **contratti a canone concordato.**

La differenza tra i due regimi diventa notevole e anche chi ha un contratto a canone di mercato potrebbe essere invogliato ad adottare un canone concordato al fine di ottenere un cospicuo **vantaggio fiscale.**

All'uopo, **per transitare al regime più favorevole, proprietario ed inquilino dovranno** risolvere il contratto in corso e **sottoscriverne uno nuovo** rispettando i limiti imposti dai canoni concordati.

Si ricorda, altresì, che l'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n° 26 del 1° giugno 2011** aveva già incluso, tra i contratti di locazione per i quali è possibile il ricorso al regime della cedolare secca, quelli con canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di **studenti universitari.**

Il D. L. 47/2014 dispone, al comma 2 dell'art. 9, che l'opzione per l'imposta sostitutiva può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II, del Codice Civile, purché **sublocate a studenti universitari** con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/PDN