



Massimiliano Fossati

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/A
Revisore dei Conti
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

Fossati Cav. Faliero

Consulente Tributario
Iscritto elenco Direz.Reg. delle Entrate per la Toscana di Firenze n. 03747
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6573

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: CEDOLARE AL 10% PER I CONTRATTI CONCORDATI

Con la L. n.80/14 di conversione del D.L. n.47/14 viene confermata la riduzione dell'aliquota prevista per l'applicazione della cedolare secca ai contratti concordati: per il quadriennio 2014-2017 l'aliquota utilizzabile passa dalla misura a regime del 15% (già oggetto di riduzione a opera del D.L. n.102/13) alla nuova misura del 10%.

Gli immobili che possono beneficiare di tale misura ridotta sono quelli per i quali è stato stipulato un contratto concordato ossia, contratti a "canone calmierato"; detti contratti sono redatti sulla base di specifiche convenzioni tra associazioni di proprietari e inquilini, in relazione a immobili ubicati:

- nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (art.1, lett. a) e b) D.L. n.551/88). Si tratta, in pratica, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei Comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri Comuni capoluogo di provincia;
- nei Comuni ad alta tensione abitativa, individuati dal Cipe nella delibera del 12 novembre 2003 (si tratta sostanzialmente dei capoluoghi di provincia e dei Comuni a questi limitrofi).

Il D.L. n.47/14 prevede che l'opzione per la cedolare secca possa essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Inoltre, in sede di conversione, l'applicabilità dell'aliquota ridotta (10%) viene estesa ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n.47/14, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi.

Infine, viene previsto che il Cipe aggiorni l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera Cipe 13 novembre 2003 (cui si applica la disciplina del contratto di locazione a canone "concordato").

Si tratta di una riduzione di significativo rilievo che fa risultare estremamente conveniente tale soluzione per la tassazione dei canoni di locazione, anche alla luce del fatto che, già dallo scorso anno, la deduzione forfettaria per i canoni di locazione assoggettati a tassazione ordinaria era scesa dal 15% al 5% (rendendo quindi meno conveniente la tassazione ordinaria delle locazioni).

Esempio

Si pensi ad un contribuente che presenta redditi molto elevati e percepisce un canone di locazione di 10.000 euro.

TASSAZIONE ORDINARIA: detto canone sarebbe tassato per una quota di 6.650 euro (10.000 euro al netto della deduzione forfettaria del 5% e dell'ulteriore deduzione del 30% a favore dei contratti concordati). Tale canone andrebbe tassato al 45% (43% di aliquota Irpef massima, a cui aggiungere, arrotondando, un altro 2% di addizionali regionale e comunale). L'imposta dovuta sarebbe: $6.650 * 45\% = 2.992,50$ euro.

TASSAZIONE CEDOLARE: detto canone sarebbe integralmente tassato (€ 10.000) ma con un'aliquota ridotta e fissa del 10%. L'imposta dovuta sarebbe: $10.000 * 10\% = 1.000$ euro.

Nel caso descritto, utilizzando la tassazione cedolare, si pagherebbe circa un terzo di quanto dovuto con la tassazione ordinaria.

Posto che per valutare la convenienza all'opzione per la "tassa piatta" occorre valutare la singola posizione, in via generale portare un contratto in tassazione cedolare è generalmente conveniente, certamente per redditi elevati, ma in molti casi anche per redditi medio-bassi.

Il grande vantaggio fiscale offerto per tali contratti è legato al fatto che, normalmente, detti contratti convenzionati prevedono canoni decisamente bassi, ben al di sotto di quelli di mercato. In alcuni casi, comunque, visti i vantaggi offerti e considerando il livello di mercato delle locazioni, potrebbe essere conveniente stipulare, laddove possibile, un contratto concordato anziché uno ordinario.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

firma