

GIOVANNI PUGGIONE



FEDERALISMO FISCALE
MUNICIPALE

LA CEDOLARE SECCA

La nuova imposta sui redditi
da locazione degli immobili
ad uso abitativo.

Cosa cambia
dal 1° gennaio 2011

A cura del gruppo di studio sulla fiscalità locale dello





Gruppo di lavoro sulla fiscalità locale

Sito web : www.studiopuggione.it

e-mail : team@studiopuggione.it

Elaborazione al 28 ottobre 2010

SOMMARIO

Premessa	pag. 03
La Storia	pag. 05
Il sistema di tassazione della Cedolare Secca	pag. 07
Cos'è la cedola secca	pag. 09
Ambito applicativo e soggetti beneficiari	pag. 09
La cedolare secca come imposta sostitutiva	pag. 13
Esonero da adempimenti di comunicazione	pag. 15
La cedolare secca come regime opzionale	pag. 15
Base imponibile della cedolare secca	pag. 16
Versamenti	pag. 19
Nuovo regime sanzionatorio	pag. 20
Il reddito complessivo in presenza della cedolare secca	pag. 24
Oneri deducibili ed oneri detraibili in presenza della cedolare secca	pag. 26
Considerazioni finali	pag. 27
Alcuni esempi numerici	pag. 29

PREMESSA

Il federalismo fiscale è un argomento di grande attualità e di notevole interesse ¹. Le motivazioni politiche che hanno ispirato questa scelta riguardano da un lato l'esigenza di garantire ai cittadini una verifica diretta sulla qualità dell'operato degli amministratori locali che, in base alle autonomie che gli vengono riservate, potranno stabilire nuove imposte, a chi farle pagare ed anche come impiegarle, dall'altro nell'idea che questa nuova responsabilizzazione inciderà positivamente sul risultato finale dei conti e dei bilanci degli enti locali, realizzando un migliore impiego delle risorse ed evitando ogni forma di spreco.

I trasferimenti centrali ripartiti sulla base dei dati passati, la c.d. spesa storica, lasceranno il posto a quelli basati sui costi standard. Il che, in parole povere, vuol dire : individuato un criterio per determinare il costo di un certo servizio, questo varrà per tutto il paese, da Torino a Catania piuttosto che da Bari a Sassari. Una scelta di questo tipo però non può essere effettuata senza considerare tutte le diversità territoriali da cui è composto il nostro paese (circa ottomila comuni, dei quali più del 70% con meno di 5000 abitanti).

Certamente ci saranno servizi, come quelli dell'ambito sanitario, di analisi, radiografie ecc., per i quali sarà molto semplice e logico determinare un costo valido su tutto il territorio nazionale. Ma ci saranno altri servizi, come quelli dei trasporti, per i quali si dovranno considerare le diversità naturali territoriali esistenti tra le varie zone d'Italia, affinché non si generino sperequazioni che avvantaggino quelle meglio localizzate rispetto a quelle che stanno peggio.

¹ Vedi L. 42 del 5 maggio 2009

Quando si parla di federalismo, pertanto, è naturale constatare l'interesse da parte dei cittadini che percepiscono in questa riforma, non sempre con la dovuta chiarezza, un cambiamento radicale nel modo in cui verranno utilizzate le imposte che già pagano e quelle nuove che saranno chiamati a corrispondere in futuro. Il timore che questa riforma, anziché diminuire, aumenti la pressione fiscale è molto forte, soprattutto perché non è facile districarsi in un sistema fiscale tutto nuovo. Gli stessi organismi politici come la Conferenza Stato-Città e quella Stato-Regioni sono molto prudenti nell'esprimere il loro parere sugli schemi di decreti legislativi presentati dal Governo. Addirittura per quanto riguarda quello in materia di federalismo fiscale municipale, la Conferenza Unificata non è nelle condizioni di esprimerlo.

Cedolare secca, Imposta municipale propria principale o facoltativa, nuove addizionali regionali, loro sostituzione, quote di compartecipazione, fondo sperimentale di riequilibrio, fondo perequativo e via dicendo, rappresentano la nuova terminologia che accompagna questa riforma e con la quale i cittadini dovranno familiarizzare cercando di capire se, diversamente dai loro timori, ci sarà un alleggerimento della pressione fiscale a loro carico.

In questo *Focus* si analizzerà la nuova imposta, applicabile già a partire dal 2011, denominata *cedolare secca*, con la quale nasce un nuovo sistema di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili, rispondendo, anche se con molti limiti, alle richieste avanzate da anni dai proprietari degli stessi.

LA STORIA

Per lungo tempo si è dibattuto sull'opportunità di introdurre un diverso regime di tassazione dei redditi rivenienti dalla locazione di immobili.

Da un lato i proprietari di immobili, percettori di altri redditi, ritenevano iniquo assoggettare anche canoni bassi da locazione all'aliquota marginale che colpiva il loro reddito complessivo². Non appariva equo che uno stesso reddito da locazione venisse assoggettato ad imposte differenti, solo perché percepito da soggetti, titolari di altri redditi, per i quali si determinava un reddito complessivo con una aliquota marginale³ più alta.

Accadeva infatti che due coniugi o due fratelli, comproprietari di un immobile dato in locazione, pagavano una diversa imposta l'uno rispetto all'altro in dipendenza dell'ammontare del rispettivo reddito complessivo.

Sul punto, però, era la stessa Costituzione che determinava tali situazioni, in virtù dei principi della capacità contributiva individuale e del sistema di progressività della determinazione delle imposte⁴.

Si è assistito, pertanto, a proprietari che hanno preferito concedere i loro immobili in locazione non registrando i contratti, e quindi, non denunciando il relativo reddito, oppure a proprietari che pur rispettando l'obbligo di registrazione del contratto, indicavano un canone inferiore a quello che veniva effettivamente richiesto all'inquilino, o addirittura, registravano dei contratti di comodato gratuito che mascheravano di fatto contratti di locazione.

² Determinazione del reddito complessivo, art. 8 DPR n. 917/1986;

³ determinazione dell'Imposta art. 11 DPR n. 917/1986

⁴ art. 53 Costituzione

Il tutto ha generato una considerevole evasione che, nonostante i vari interventi legislativi posti in essere per condurre a normalità tali situazioni, ad oggi, stando a stime Ministeriali, registra 500 mila contratti di locazione non dichiarati.

Per più volte i diversi governi che si sono avvicendati negli ultimi 20 anni hanno preso in considerazione l'opportunità di applicare un diverso regime di tassazione al reddito riveniente da locazione, con la principale finalità di debellare quanto più possibile il fenomeno dell'evasione. Ma non hanno mai concretizzato la cosa. Addirittura, in commento ad una relazione su uno studio effettuato da tecnici del ministero delle finanze, che considerava la possibilità di tassare con una aliquota fissa del 20% i redditi da locazione di immobili, veniva detto che quand'anche questa nuova tassazione fosse stata applicata, il risultato derivante dai maggiori canoni di locazione spontaneamente dichiarati e dal minore introito riveniente dall'abbassamento dell'aliquota, non sarebbe stato positivo per le entrate dello Stato. Pertanto l'idea fu temporaneamente accantonata.

Con la legge finanziaria per l'anno 2010⁵, però, fa l'ingresso nel sistema tributario italiano una nuova tassazione dei redditi da locazione di immobili basato sull'applicazione di una aliquota secca del 20%. L'applicazione è limitata ai redditi rivenienti dalla locazione di immobili ad uso abitativo ai sensi del 3° comma, art. 2 Legge 9 dicembre 1998 n. 413, ubicati nella provincia dell'Aquila, al fine di agevolare il reperimento di alloggi nelle aree colpite dagli eventi sismici del 6 aprile 2009. La disposizione, nonostante sia di natura temporanea e sperimentale, è una premessa al federalismo fiscale di cui alla Legge n. 42 del 5 maggio 2009.

Infine, è l'attuazione del federalismo fiscale disciplinato dalla citata legge n. 42 che, devolvendo le imposte rivenienti dalla proprietà immobiliare ai Comuni, sancisce la definitiva entrata a regime nel nostro sistema tributario della nuova tassazione comunemente chiamata *Cedolare Secca*.

⁵Art. 2, comma 228, L. n. 191 del 23 dicembre 2009 e Provvedimento Direttore Agenzia Entrate n. 30885 del 1/3/2010

IL SISTEMA DI TASSAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA

Lo schema di decreto legislativo sul federalismo municipale ⁶, in attuazione della legge delega n. 42 del 2009, introduce un nuovo regime fiscale per la tassazione dei redditi da locazione di alcuni immobili, sostitutivo e alternativo a quello già in vigore, applicabile solo da parte di alcuni specifici soggetti persone fisiche, chiamato cedolare secca.

In base a questo regime il reddito da locazione, anziché subire una tassazione progressiva ⁷, confluendo nel coacervo dei redditi di una persona fisica, viene assoggettato singolarmente ad una propria tassazione con una aliquota fissa del 20%.

Esemplificando :

Senza il nuovo regime un soggetto persona fisica con una situazione reddituale del tipo :

reddito da lavoro dipendente	28.000,00
Redditi da locazione netto	2.000,00
Reddito complessivo	30.000,00
Aliquota marginale	38%

deve applicare sui 2.000,00 euro di reddito da locazione l'aliquota marginale del 38%.

⁶ Art. 2, schema di D. Lgs. approvato dal Consiglio dei Ministri il 4 agosto 2010 ;

⁷ Art 11 DPR n. 917/86;

Con la cedolare secca, invece, a prescindere dal reddito complessivo e dall'aliquota marginale corrispondente allo scaglione dove questo si va a collocare, lo stesso soggetto applicherà, sempre sul reddito da locazione pari a 2.000,00 euro, l'aliquota fissa del 20% realizzando un evidente risparmio.

Presentando il nuovo sistema di tassazione ho utilizzato l'aggettivo *sostitutivo* con un motivo ben preciso.

Infatti, più che parlare di cedolare secca, sarebbe opportuno parlare di imposta sostitutiva in quanto con il nuovo sistema, limitatamente ai redditi da locazione cui è possibile applicare questo regime impositivo, l'imposta applicata assorbe e sostituisce l'IRPEF ordinaria, l'addizionale regionale e l'addizionale comunale all'IRPEF, l'imposta di bollo dovuta in sede di registrazione del contratto di locazione e, solo per i contratti a canone concordato, l'imposta di registro dovuta per la registrazione e per il rinnovo annuale del contratto.

Ma procediamo con ordine.

COS'E' LA CEDOLARE SECCA ?

L'articolo 2 dello schema di decreto legislativo sul federalismo municipale ⁸ introduce un nuovo regime fiscale per la tassazione di alcune tipologie di redditi da locazione conseguiti da specifici soggetti, attraverso l'applicazione di un'imposta proporzionale sostitutiva nella forma della cedolare secca.

Dalla definizione emerge chiaramente che il nuovo regime non è applicabile indistintamente a tutti i redditi da locazione di immobili e non riguarda qualsiasi soggetto.

Inoltre è un regime sostitutivo.

AMBITO APPLICATIVO E SOGGETTI BENEFICIARI.

Quali sono i redditi da locazione di immobili assoggettabili a questo nuovo regime?

La norma stabilisce che possono essere assoggettati alla cedolare secca tutti i redditi rivenienti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nonché loro pertinenze locate congiuntamente.

E' la finalità della locazione che darà la possibilità ai proprietari di applicare il nuovo regime di tassazione. Non è rilevante la classificazione catastale dell'immobile (A1-A10) ma l'uso che si dichiara di effettuare nel contratto di locazione.

La possibilità di applicare questo nuovo regime si estende anche ai redditi da locazione delle pertinenze che vengono locate congiuntamente ad immobili ad uso abitativo.

⁸ approvato dal Consiglio dei Ministri il 4 agosto 2010

Quali sono i redditi da locazione di immobili non assoggettabili a questo nuovo regime ?

Risultano esclusi tutti i redditi da locazione di immobili per usi diversi da quelli abitativi e quelli percepiti per la locazione di pertinenze in maniera autonoma o non collegate ad immobili locati ad uso abitativo .

Chi sono i soggetti che possono applicare questo nuovo regime ?

Potranno applicare il nuovo regime soltanto le persone fisiche soggette all'IRPEF, proprietarie di immobili o titolari di diritti reali di godimento sugli stessi (usufruttuari).

Chi sono i soggetti che non possono applicare questo nuovo regime ?

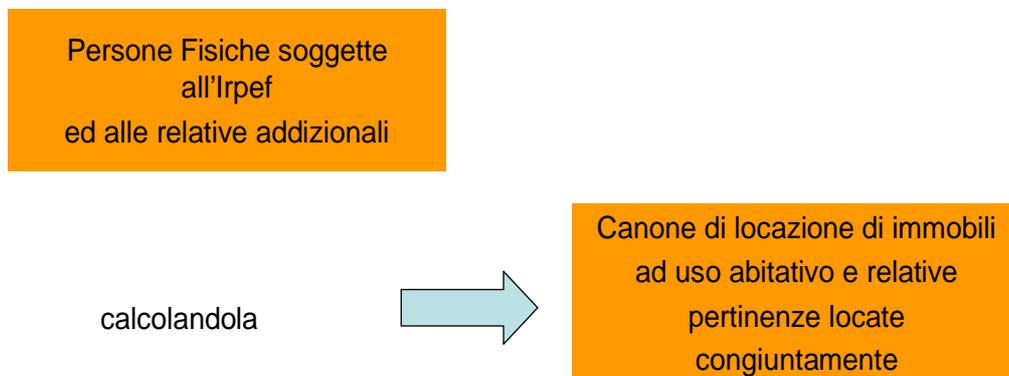
Il nuovo regime non potrà essere applicato da tutti quei soggetti diversi dalle persone fisiche, anche quando concedono in locazione immobili di loro proprietà con finalità abitative. Non potranno beneficiare del nuovo regime le società personali, le società di capitali e le società cooperative a proprietà indivisa, gli enti non commerciali.

Ancora, sono esclusi i soggetti proprietari persone fisiche che, pur concedendo in locazione immobili di loro proprietà con finalità abitative, agiscono nell'esercizio di attività imprenditoriali o di arti e professioni. Pertanto, un'impresa individuale di costruzione e/o gestione di immobili non potrà mai beneficiare del nuovo regime.

Schematicamente avremo :

La cedolare secca

Soggetti beneficiari



La cedolare secca

Soggetti esclusi



LA CEDOLARE SECCA COME IMPOSTA SOSTITUTIVA.

L'applicazione della cedolare secca dà la possibilità al proprietario di non assoggettare il canone di locazione all'IRPEF, all'Addizionale IRPEF Regionale e a quella Comunale, di non pagare l'imposta di bollo sulla registrazione del contratto e, fino al 2013, l'imposta di registro dovuta sia all'atto della registrazione del contratto che per i rinnovi annuali, ma solo per i contratti di locazione a regime concordato ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa ⁹. I canoni di locazione c.d. liberi dovranno continuare a pagarla fino al 2013.

In buona sostanza il reddito da locazione non confluirà più nel reddito complessivo del proprietario e pertanto non sarà dovuta l'IRPEF ordinaria in base all'aliquota marginale.

Di conseguenza non sarà più dovuta l'addizionale IRPEF Regionale che di base è pari in tutte le regioni d'Italia allo 0,90% e all'Addizionale IRPEF Comunale in quei comuni che la applicano.

In sede di registrazione non sarà più dovuta l'imposta di bollo da assolvere con l'apposizione su ogni copia del contratto di marche del valore di 14,62 euro ogni quattro facciate di cui si compone lo stesso.

⁹ Art.2, comma 3 e 8, legge 9 dicembre 1998 n 431, e Art 1, comma 1, lettere a) e b), D.L. 30/12/1998 n.551 conv.

Scegliendo la cedolare secca

sui canoni da
locazione non sarà
più dovuta

Irpef

Imposta di
Registro

*Solo per i
contratti a
canone
concordato fino
al 31/12/2013*

Add.le Irpef
Regionale

Imposta di
Bollo
sul contratto

Add.le Irpef
Comunale

ESONERO DA ADEMPIMENTI DI COMUNICAZIONE.

La registrazione del contratto di locazione assorbe l'obbligo stabilito dalle norme penali e processuali per la prevenzione e la repressione di gravi reati di cui all'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n.59 e, pertanto, non è più necessario, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza le generalità del conduttore e gli estremi del suo documento di identità o di riconoscimento.

Considerato il valore solo di comunicazione di questo adempimento, è possibile ritenere che questa agevolazione sarà estesa anche ai contratti per i quali non sarà scelta l'applicabilità della cedolare secca.

LA CEDOLARE SECCA COME REGIME IMPOSITIVO OPZIONALE.

Il nuovo regime fiscale di tassazione dei redditi da locazione degli immobili ad uso abitativo non è un regime obbligatorio.

Sarà il proprietario che in base alle sue valutazioni deciderà di applicarlo o meno, scegliendo anche per quali immobili applicarlo nell'ipotesi in cui risulti locatore di più unità locate per uso abitativo.

La scelta è anche modificabile di anno in anno nel senso che sarà possibile sceglierla per uno e non utilizzarla per il successivo.

Dal 2011, quindi, i regimi fiscali per la tassazione dei redditi da locazione degli immobili ad uso abitativo saranno i seguenti :

Regimi fiscali per i redditi da locazione degli immobili ad uso abitativo
dal 1° Gennaio 2011

<i>TASSAZIONE ORDINARIA</i>	<i>CEDOLARE SECCA</i>
Irpef determinata con l'aliquota max del proprio reddito complessivo	Imposta del 20%
Addiz.li Irpef Regionale e Comunale	
Calcolate sull'85% del canone annuo o sul 59,5% nel caso di contratti a canone concordato	Calcolata sul 100% del canone annuo
Imposta di Bollo	
Imposta di Registro	Imposta di Registro solo sui contratti liberi

BASE IMPONIBILE DELLA CEDOLARE SECCA.

La base imponibile su cui calcolare l'imposta sostitutiva (vedi tabella precedente) è diversa da quella che si considera nell'ipotesi di tassazione ordinaria.

Applicando l'ordinario regime di tassazione ¹⁰ si beneficia di una riduzione forfettaria del canone da dichiarare, a titolo di spese di manutenzione. Generalmente questa è del 15% (25% per gli immobili localizzati a Venezia centro, nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano).

¹⁰ Art. 37, comma 4 bis, DPR 917/86

Se poi si tratta di un immobile situato in uno dei comuni classificati ad alta densità abitativa, per il quale è stato stipulato un contratto di locazione a canone concordato, si beneficia di una ulteriore riduzione del 30% ¹¹.

Optando per la cedolare secca, invece, la base imponibile è costituita dal canone di locazione senza alcuna riduzione.

L'imposta sostitutiva prevista dalla finanziaria 2010, per la sola provincia dell'Aquila e solo per l'anno 2010, si calcola, invece, sulla stessa base imponibile del regime ordinario ¹².

E' questa una importante discriminante che porterà i proprietari ad effettuare singole valutazioni di convenienza sull'applicabilità di un sistema rispetto all'altro.

Facciamo alcune ipotesi :

basi imponibili da calcolare rispetto ad un canone di locazione di € 5.000,00

Cedolare secca	Regime ordinario	Regime ordinario città di Venezia ecc.	Regime ordinario località ad alta densità abitativa con canone convenzionale
5.000,00	4.250,00	3.750,00	2.975,00

¹¹ Art.2, comma 3 e 8, legge 9 dicembre 1998 n 431, e Art 1, comma 1, lettere a) e b), D.L. 30/12/1998 n.551 conv. Legge 21 febbraio 1999 n. 61 e altri comuni delibera CIPE.

¹² Art. 2, comma 228, L. n. 191 del 23 dicembre 2009 e Provvedimento Direttore Agenzia Entrate n. 30885 del 1/3/2010

Considerato che la base imponibile della cedolare secca, con l'aliquota sostitutiva del 20%, produrrà una imposta di € 1.000,000, la scelta di questa rispetto al regime ordinario sarà data dall'aliquota marginale che si renderà applicabile al canone ridotto. Tanto più questa sarà bassa, tanto più non sarà conveniente optare per la cedolare secca. Ma aspettiamo ancora un po' per effettuare delle simulazioni e per valutare l'effettiva convenienza, anche perché ci sono altre variabili da considerare.

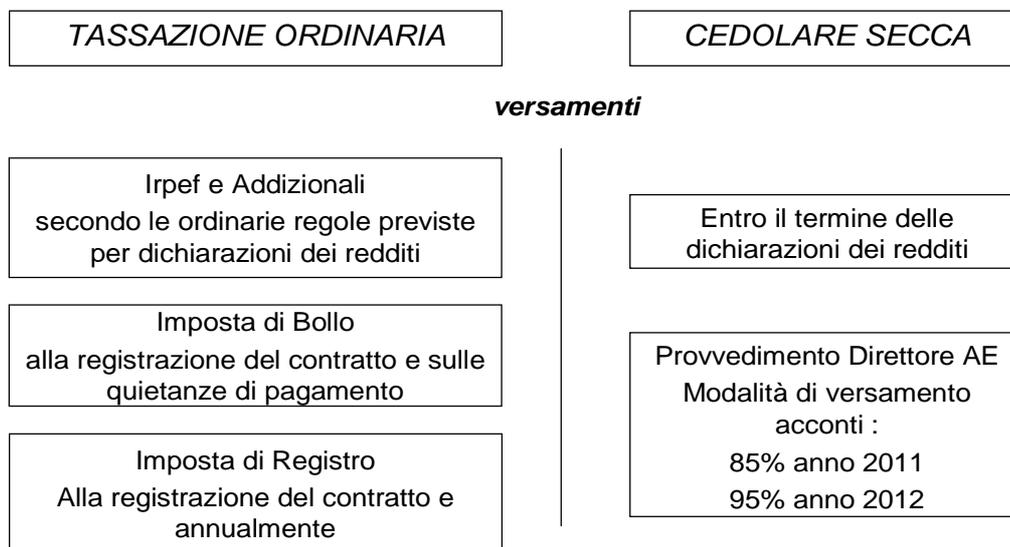
VERSAMENTI.

Optando per l'applicazione della cedolare secca non ci saranno nuove scadenze entro le quali effettuare i versamenti. Queste restano quelle previste per l'IRPEF, sia per il versamento del saldo e sia per il versamento dell'acconto.

L'ammontare dei versamenti in acconto sarà dell'85% per l'anno 2011 e del 95% per l'anno 2012.

Bisognerà attendere un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate per conoscere le modalità di dichiarazione, quelle per i calcoli e quelle per i versamenti. Per quanto riguarda queste ultime è facile prevedere che dovranno avvenire sempre attraverso il modello F24 ma utilizzando nuovi codici tributo.

Regimi fiscali per i redditi da locazione degli immobili ad uso abitativo dal 1° Gennaio 2011



NUOVO REGIME SANZIONATORIO.

Diverse sono le novità per quanto riguarda il *regime sanzionatorio* che accompagna la nuova imposta.

Questo si distingue in :

- sanzioni che incidono nel rapporto contrattuale tra proprietario e conduttore realizzando un vero conflitto di interessi che va tutto a vantaggio di quest'ultimo.
- sanzioni pecuniarie fortemente inasprite.

Cosa si intende per conflitto di interesse tra proprietario e conduttore ?

Per non dichiarare il canone di locazione percepito ai fini delle imposte dirette, il proprietario può aver adottato i seguenti comportamenti:

- non ha registrato il contratto;
- ha registrato il contratto ma ha indicato un canone non corrispondente alla situazione reale in quanto quello pagato è superiore a quello denunciato;
- ha registrato un contratto di comodato gratuito per nascondere il contratto di locazione.

Questi comportamenti, oltre che essere rilevati dal fisco, dal 1 gennaio 2011 potranno essere anche denunciati dai conduttori, che verranno "premiati" con vantaggi, non trascurabili, incidenti sia sulla durata del contratto e sia sul canone pagato.

La prima forma premiale per aver portato a conoscenza del fisco una situazione evasiva, è quella che farà decorrere la durata del contratto di locazione dal momento in cui avviene questa conoscenza. E' da questa data che decorreranno i quattro anni della durata del contratto con la possibilità anche del rinnovo.

In presenza di una locazione non corretta giunta quasi al termine, dove il proprietario non intende rinnovarla o richiede condizioni economiche più elevate, è

facile intuire come sarà estremamente allettante per il conduttore l'idea di segnalare al fisco.

Anche sul piano economico la situazione è fortemente a vantaggio dell'inquilino che potrebbe conseguire un considerevole alleggerimento del canone dovuto.

E' previsto, infatti, che quando viene accertato un contratto non regolarmente registrato il canone di locazione non sarà più quello realmente pagato ma sarà dato dal raffronto tra il triplo della rendita catastale dell'immobile oggetto della locazione ed il canone riportato in contratto. L'importo che risulterà inferiore costituirà il canone dovuto dal conduttore.

Se si pensa che c'è un gran numero di immobili la cui rendita catastale si aggira intorno ai 1.000, euro, tante saranno le situazioni in cui il triplo della rendita porterà ad una determinazione legale del nuovo canone di circa tremila euro. In realtà anche nei Comuni più piccoli un'abitazione per locazione abitativa, non costa in media meno di 500,00 euro al mese, che annualmente sono pari a 6.000,00 euro. E' evidente che un simile sconto risulterà molto conveniente ai più, anche se sicuramente ci sono altre valutazioni che il conduttore dovrà fare in merito all'opportunità di avviarsi su questo tipo di comportamenti.

Di quanto aumentano le sanzioni pecuniarie ?

Per il proprietario, gli effetti negativi di comportamenti evasivi non si limitano al conflitto di interessi con il conduttore, ma riguardano anche le sanzioni di tipo pecuniario che vengono inasprite in maniera significativa.

Il forte inasprimento è la conseguenza diretta della diminuzione della tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

Oltre alla sanzione per la mancata registrazione del contratto¹³, applicabile nella misura che va dal 120% al 240% dell'imposta di registro non versata (dovuta fino al 31/12/2013 per i contratti a canone libero), tutte le altre sanzioni¹⁴, rilevanti ai fini dichiarativi, vengono raddoppiate (vedi tabella sotto). Inoltre la possibilità di ottenere una riduzione sull'ammontare delle sanzioni attraverso la procedura dell'accertamento con adesione senza impugnazione dell'atto di accertamento, viene esplicitamente preclusa¹⁵.

I proprietari non in regola, possono mettersi al riparo da questo duplice regime sanzionatorio, che da una parte impedisce loro di determinare le condizioni contrattuali in merito alla durata ed alla determinazione del canone, dall'altra li sottopone a sanzioni pecuniarie, fortemente inasprite, determinate in riferimento al canone realmente applicato, se entro il 31 dicembre 2010 regolarizzeranno la registrazione dei contratti di locazione in essere.

La cedolare secca

Conflitto di interesse tra locatore e conduttore

Situazione di :



¹³ Art. 69, DPR 131/1986

¹⁴ Art 1, comma 1, secondo periodo e comma 2 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471.

¹⁵ D. Lgs. 19 giugno 1997 n. 218.

La cedolare secca

Inasprimento delle sanzioni pecuniarie

Dichiarazione non presentata ma senza imposte a debito	→	Raddoppio sanzione da € 516 a € 2.064
Indicazione di un reddito inferiore	→	Raddoppio sanzione dal 200% al 400% della maggiore imposta
Accertamento con adesione e mancata impugnazione	→	Non è prevista nessuna riduzione delle sanzioni

La cedolare secca

sanzioni pecuniarie ordinarie

Dichiarazione non presentata con imposte a debito	→	Sanzione dal 120% al 240% delle imposte dovute
Omessi o tardivi versamenti	→	Sanzione del 30% dell'imposta dovuta con tutte le riduzioni previste in caso di ravvedimento operoso
Mancata registrazione contratto	→	Sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta

IL REDDITO COMPLESSIVO IN PRESENZA DI CEDOLARE SECCA.

Il reddito da locazione degli immobili ad uso abitativo, per il quale i proprietari opteranno per l'applicazione della cedolare secca, non dovrebbe entrare a far parte del loro reddito complessivo.

Il condizionale è d'obbligo in quanto lo schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri non è molto chiaro sull'argomento. Diversi commentatori hanno sollevato la stessa perplessità.

Personalmente ritengo che i canoni da locazione di immobili ad uso abitativo, per i quali il percettore opterà per la cedolare secca, saranno esclusi dal reddito complessivo.

E ciò perché nel nostro sistema tributario esistono già altre forme di reddito, assoggettato ad imposta sostitutiva, che non entrano a far parte di quello complessivo.

Si pensi ai redditi di lavoro autonomo per le nuove iniziative produttive¹⁶, a quelli per i contribuenti minimi¹⁷, ma anche ai redditi di lavoro dipendente erogato a fronte di incrementi di produttività¹⁸, per i quali esiste un sistema sostitutivo di tassazione, simile a quello della cedolare secca, che li esclude dal reddito complessivo.

Considerare fuori dal reddito complessivo questi canoni avrà effetti positivi rispetto alle detrazioni di imposta per spese produzione reddito e per carichi familiari.

Vediamo perché.

¹⁶ Art. 13 L. 388/2000

¹⁷ Art. 1, comma 100, L. 244/2007

¹⁸ Art 2 del D.L. 93/2008, art5 D.L. 185/2008 e art. 2 commi 156 e 157 L. 191/2009

Per alcune tipologie di reddito sono previste riduzioni delle imposte da pagare.

In presenza di reddito di lavoro dipendente¹⁹ piuttosto che di reddito da pensione²⁰, sono previste riduzioni che variano in base a fasce di reddito complessivo conseguito. All'interno di queste fasce i singoli importi vengono rapportati al reddito complessivo in misura inversamente proporzionale. Partendo da una somma massima di riduzione, questa diminuisce, fino ad azzerarsi, al crescere dell'ammontare del reddito complessivo.

L'importo di queste riduzioni è quindi solo teorico.

Analogo sistema esiste per il caso di familiari a carico dove ci sono altre somme teoriche di riduzione delle imposte da pagare, diversificate a seconda che si tratti del coniuge²¹, dei figli²² o di altri familiari²³.

L'opzione per l'assoggettamento di un reddito da locazione alla cedolare secca porterà a determinare un reddito complessivo inferiore e farà aumentare l'ammontare di queste riduzioni proprio perché, in base a quel rapporto inversamente proporzionale, ad un minor reddito complessivo di riferimento corrisponderanno maggiori detrazioni per spese produzione reddito o per carichi familiari.

¹⁹ Art. 13, comma 1, DPR 917/86

²⁰ Art. 13, comma 3, DPR 917/86

²¹ Art. 12, comma 1, lettera a), DPR 917/86

²² Art. 12, comma 1, lettera c), DPR 917/86

²³ Art. 12, comma 1, lettera d), DPR 917/86

ONERI DEDUCIBILI ED ONERI DETRAIBILI IN PRESENZA DI CEDOLARE SECCA.

E' particolarmente importante analizzare la relazione che intercorre tra oneri detraibili ²⁴ o deducibili ²⁵ e i redditi assoggettati alla cedolare secca.

Il proprietario di immobili concessi in locazione abitativa che non ha altre forme di reddito, optando per la cedolare secca, non potrà portare in deduzione oneri come i contributi previdenziali obbligatori per legge o quelli volontari tipo i piani di investimento previdenziale. Considerato che i canoni di locazione non costituiscono reddito complessivo, gli oneri sostenuti non avranno una base dalla quale poter essere dedotti. Nè potranno ridurre la base imponibile della cedolare secca, in quanto questa è base utile per calcolare un'imposta *sostitutiva* dell'IRPEF.

Anche nel caso di oneri detraibili quali le spese per l'assicurazioni sulla vita, quelle mediche o quelle di istruzione, che danno diritto alla riduzione del 19% dell'IRPEF da pagare, non sarà possibile usufruirne per diminuire l'importo della cedolare secca perché, come appena detto, questa rappresenta una imposta *sostitutiva* dell'IRPEF.

²⁴ Art. 10, DPR 917/86

²⁵ Art. 15, DPR 917/86

CONSIDERAZIONI FINALI

Ma davvero questo nuovo sistema di tassazione è più vantaggioso ?

A prima vista l'aliquota fissa di tassazione del 20%, già inferiore a quella prevista per il primo scaglione dell'IRPEF pari al 23%, può indurre chi percepisce un reddito da locazione di immobili ad uso abitativo a scegliere la cedolare secca.

Prima di fare questa scelta, però, i singoli proprietari dovranno valutare altre variabili che, se ben esaminate, potrebbero portare ulteriori vantaggi rispetto a quelli che appaiono già dal raffronto con la sola aliquota, ma anche situazioni dove il nuovo sistema nasconde realtà peggiorative.

Cominciamo subito da queste ultime.

Sono tante le situazioni in cui il proprietario risulta percettore di solo reddito da locazione di immobili ad uso abitativo.

Bene, in questi casi il proprietario, prima di optare per la cedolare secca al 20%, dovrà considerare che con questa la base imponibile sarà più elevata in quanto non è prevista né la riduzione del 15% a titolo di spese di manutenzione forfettarie (25% per Venezia ecc.), né l'ulteriore deduzione del 30% nel caso di contratti a canone concordato.

Uguualmente, in presenza di familiari a carico, non sarà possibile beneficiare delle relative detrazioni da applicare alla cedolare secca.

Ancora. Se lo stesso soggetto ha anche oneri deducibili, come i contributi previdenziali, piuttosto che oneri detraibili, come le spese mediche, questi non

potranno essere utilizzati per la determinazione di un minore importo della cedolare secca che resterà sempre del 20% sull'intero canone annuale.

Diversa sarà la considerazione di questi oneri da parte di quei soggetti in possesso di ulteriori redditi assoggettati ad IRPEF. Infatti, chi è in possesso di un reddito come quello da lavoro dipendente, potrà continuare ad utilizzare gli oneri per diminuire sia la base imponibile e sia l'IRPEF dovuta su tale reddito.

Chi possiede altri redditi ordinariamente assoggettati ad IRPEF, come quello da lavoro dipendente, optando per la cedolare secca, avrà un reddito complessivo inferiore. E grazie a questo minore importo l'ammontare delle detrazioni per spese produzione reddito sarà più elevato in virtù del rapporto inversamente proporzionale che c'è tra queste ed il reddito complessivo, determinando una minore IRPEF da pagare.

Anche le detrazioni per familiari a carico aumenteranno perché, come le precedenti, spettano in un importo che è inversamente proporzionale rispetto al reddito complessivo.

Un'ultima considerazione riguarda l'eliminazione dell'imposta di registro che non sarà più dovuta dall'1/1/2011 solo per i contratti di locazione a canone concordato. Per questo tipo di contratti attualmente l'imposta gode di una riduzione del 30% rispetto a quella ordinaria del 2%, calcolata sull'importo del canone dichiarato in contratto, ed è pari all'1,40% .

Per tutti gli altri contratti fino al 31/12/2013 l'imposta di registro continuerà ad essere applicata sia in sede di registrazione che per il rinnovo annuale.

Generalmente, così come previsto dalla legge, questa imposta grava in uguale misura su proprietario e conduttore.

ALCUNI ESEMPI NUMERICI.

Eccoci giunti, finalmente, ad esaminare alcuni esempi per capire, in termini numerici, se e di quanto questo nuovo sistema potrà far risparmiare.

Predisporre tabelle allo scopo di individuare tutte le possibili situazioni dei singoli contribuenti, è una impresa velleitaria perché non potrà racchiudere tutte le diverse situazioni individuali.

Ciò che deve aiutare il singolo soggetto nella scelta del nuovo regime non possono essere solo delle indicazioni tabellari impersonali, ma è l'analisi che, in base alle situazioni reali, dovrà essere fatta per proprio conto o insieme al consulente di fiducia.

Gli esempi che seguono mettono a confronto il sistema della cedolare secca con l'ordinario sistema di tassazione IRPEF considerando, per quest'ultimo, le situazioni di locazione che danno diritto alle diverse condizioni di riduzione:

- *SITUAZIONE A* dove il canone è ridotto del 15%;
- *SITUAZIONE B* dove il canone è ridotto del 25% (Venezia città ecc);
- *SITUAZIONE C* dove il canone è ridotto oltre che del 15% anche dell'ulteriore detrazione del 30% per locazioni a canone concordato.

Negli esempi è stata considerata oltre ad una addizionale regionale Irpef dello 0,90%, anche una addizionale comunale dello 0,5%.

Esempio 1

Proprietario che percepisce solo canoni da locazione pari a 15.000,00²⁶ euro annui:

Tabella 1.A

Regime IRPEF						imposta registro d	Regime CEDOLARE SECCA			differenza cedolare/Irpef e - (a+b+c+d)
imponibile	aliquota	imposta	Addizionali				imponibile	aliquota	imposta	
		a	b	c				e		
A	12.750,00	23%	2.932,50	178,50	0,00		15.000,00	20%	3.000,00	-111,00
B	11.250,00	23%	2.587,50	157,50	0,00		15.000,00	20%	3.000,00	255,00
C	8.925,00	23%	2.052,75	124,95	0,00	105	15.000,00	20%	3.000,00	717,30

La tabella evidenzia che, scegliendo la cedolare secca, solo nella situazione di riduzione del canone del 15%, si avrà un risparmio di 111,00 euro. Negli altri casi si pagheranno più imposte.

In presenza di oneri deducibili, come i contributi previdenziali per 2.000,00 euro, ed oneri detraibili, come le spese mediche per 1.000,00 euro, avremo :

Tabella 1.B

Regime IRPEF								
	canone imponibile	oneri previdenziali	imponibile netto	aliquota	imposta	oneri detraibili	Add. Reg.	imposta registro
					a	b	c	d
A	12.750,00	2.000,00	10.750,00	23%	2.472,50	190,00	150,50	
B	11.250,00	2.000,00	9.250,00	23%	2.127,50	190,00	129,50	
C	8.925,00	2.000,00	6.925,00	23%	1.592,75	190,00	96,95	105,00

Regime CEDOLARE SECCA			
imponibile	aliquota	imposta	
		e	
A	15.000,00	20%	3.000,00
B	15.000,00	20%	3.000,00
C	15.000,00	20%	3.000,00

differenza cedolare irpef e - (a-b+c+d)
567,00
933,00
1.395,30

Questa tabella evidenzia che in tutte le situazioni, optando per la cedolare secca, si avrà un aggravio delle imposte da pagare. Ciò a causa della non deducibilità o detraibilità degli oneri sia dalla base imponibile che dalla stessa cedolare secca.

²⁶ Il reddito complessivo non supera il primo scaglione di cui all'art 11, comma 1, DPR 917/86

Esempio 2

Soggetto che percepisce solo canoni da locazione pari a 7.500,00²⁷ annui:

Tabella 2.A

	Regime IRPEF				imposta registro <i>d</i>	Regime CEDOLARE SECCA			differenza cedolare irpef <i>e - (a+b+c+d)</i>
	imponibile	aliquota	imposta	Addiz.		imponibile	aliquota	imposta	
			<i>a</i>	<i>b</i>			<i>e</i>		
A	6.375,00	23%	1.466,25	89,25		7.500,00	20%	1.500,00	-55,50
B	5.625,00	23%	1.293,75	78,75		7.500,00	20%	1.500,00	127,50
C	4.462,50	23%	1.026,38	62,48	105,00	7.500,00	20%	1.500,00	306,15

Anche qui la scelta per la cedolare secca produrrà un risparmio di 55,00 euro solo nella situazione di riduzione del canone del 15%. Negli altri casi, invece, si pagheranno più imposte.

In presenza di oneri deducibili, come contributi previdenziali per 1.000,00 euro, ed oneri detraibili, come spese mediche per 500,00 euro, avremo :

Tabella 2.B

	Regime IRPEF							imposta registro <i>d</i>	Regime CEDOLARE SECCA			differenza cedolare irpef <i>e-a+b-c-d</i>
	canone imp.	oneri previd.	imponibile netto	aliq.	imposta	oneri detraibili	Add		imp.	aliq.	imposta	
				<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>			<i>e</i>			
A	6.375,00	1.000,00	5.375,00	23%	1.236,25	-190,00	75,25		7.500,00	20%	1.500,00	378,50
B	5.625,00	1.000,00	4.625,00	23%	1.063,75	-190,00	64,75		7.500,00	20%	1.500,00	561,50
C	4.462,50	1.000,00	3.462,50	23%	796,38	-190,00	48,48	105,00	7.500,00	20%	1.500,00	740,15

Chi è in situazioni di questo tipo farà bene a non optare per la cedolare secca altrimenti avrà sempre un aggravio delle imposte da pagare.

Nelle pagine precedenti sono stati fatti alcuni esempi che riguardano i soggetti titolari solo di un reddito da locazione di immobili ad uso abitativo.

Continuiamo ora con altri esempi che riguardano soggetti che oltre al reddito da locazione possiedono anche altri redditi.

²⁷ Il reddito complessivo non supera il primo scaglione di cui all'art 11, comma 1, DPR 917/86

Esempio 3

Soggetto con reddito da locazione di 15.000,00 euro annui, che percepisce anche un reddito da lavoro dipendente pari a € 28.000,00.

Il canone da locazione non viene tassato con l'aliquota prevista per il primo scaglione, 23%, bensì con l'aliquota corrispondente allo scaglione in cui il reddito complessivo si colloca, cioè l'aliquota marginale²⁸.

In questo esempio l'aliquota marginale è del 38% e le situazioni sarebbero:

Tabella 3.A

	Regime IRPEF				imposta registro	Regime CEDOLARE SECCA			differenza cedolare irpef $d-(a+b+c)$
	canone imponibile	aliquota	imposta	Addiz.		imponibile	aliquota	imposta	
		a	b		c		d		
A	12.750,00	38%	4.845,00	178,5		15.000,00	20%	3.000,00	-2.023,50
B	11.250,00	38%	4.275,00	157,5		15.000,00	20%	3.000,00	-1.432,50
C	8.925,00	38%	3.391,50	124,95	105,00	15.000,00	20%	3.000,00	-621,45

In ogni situazione l'opzione per la cedolare secca determinerà minori imposte da pagare.

I risparmi indicati nella Tabella 3.A potrebbero, però, non limitarsi alla sola differenza di aliquota e all'azzeramento delle addizionali.

Considerando le detrazioni di imposta per spese produzione reddito e quelle per familiari a carico come, ad esempio, il coniuge ed un figlio studente, queste aumenterebbero per la loro determinazione in maniera inversamente proporzionale al reddito complessivo. Pertanto, i risparmi indicati sarebbero maggiori :

Tabella 3.B

	risparmi Tabella 3.A	magg. detraz. lav. Dip.	magg. detraz. familiari	risparmio complessivo
	a	b	c	a+b+c
A	2.023,50	451,55	120,33	2.595,38
B	1.432,50	401,38	94,72	1.928,60
C	621,45	323,64	75,12	1.020,21

²⁸ Art. 11 DPR 917/86

In presenza di oneri deducibili, però, i risparmi della Tabella 3.A potrebbero attenuarsi a causa del minor risparmio IRPEF, determinato dall'aliquota marginale più bassa applicabile all'importo degli oneri.

Se considerassimo contributi previdenziali per € 3.000,00, il regime della cedolare secca farà sì che su questo importo l'aliquota marginale scenderà dal 38% al 27% riducendo il risparmio di 330,00 euro:

Tabella 3.C

	Regime IRPEF						imposta registro	Regime CEDOLARE SECCA				differenza cedolare irpef c-(a+b+d+e)	
	canone imp.	oneri previd.	imponib. netto	aliq.	imposta	Addiz.		imp.	aliq.	imposta	minore resp. Irpef oneri		
					a	b	d		c	e			
A	12.750,00	3.000,00	9.750,00	38%	3.705,00	136,50			15.000,00	20%	3.000,00	330,00	-1.171,50
B	11.250,00	3.000,00	8.250,00	38%	3.135,00	115,50			15.000,00	20%	3.000,00	330,00	-580,50
C	8.925,00	3.000,00	5.925,00	38%	2.251,50	82,95	105,00		15.000,00	20%	3.000,00	330,00	230,55

Addirittura chi ha canoni di locazione in regime concordato, con la cedolare secca pagherebbe di più.

Esempio 4

Soggetto con reddito da locazione di 7.500,00 euro annui, che percepisce anche un reddito da lavoro dipendente pari a € 28.000,00.

Il canone da locazione non viene tassato con l'aliquota prevista per il primo scaglione, 23%, bensì con l'aliquota corrispondente allo scaglione in cui il reddito complessivo si colloca, cioè l'aliquota marginale²⁹.

In questo esempio l'aliquota marginale è del 38% e le situazioni sarebbero:

Tabella 4.A

	Regime IRPEF				imposta registro	Regime CEDOLARE SECCA			differenza cedolare Irpef $d-(a+b+c)$
	canone imponibile	aliquota	imposta	add. Reg.		imponibile	aliquota	imposta	
		a	b		c		d		
A	6.375,00	38%	2.422,50	89,25		7.500,00	20%	1.500,00	-1.011,75
B	5.625,00	38%	2.137,50	78,75		7.500,00	20%	1.500,00	-716,25
C	4.462,50	38%	1.695,75	62,48	105,00	7.500,00	20%	1.500,00	-363,23

In ogni situazione l'opzione per la cedolare secca determinerà minori imposte da pagare.

Ma i risparmi indicati nella Tabella 4.A potrebbero non limitarsi solo alla differenza di aliquota e all'azzeramento delle addizionali.

Considerando le detrazioni di imposta per spese produzione reddito e quelle per familiari a carico come, ad esempio, il coniuge ed un figlio studente, queste aumenterebbero per la loro determinazione in maniera inversamente proporzionale al reddito complessivo. Pertanto, i risparmi indicati sarebbero maggiori :

Tabella 4.B

	risparmi Tabella 4.A	magg. detraz. lav. Dip.	magg. detraz. familiari	risparmio complessivo
	a	b	c	a+b+c
A	1.011,75	238,24	53,68	1.303,67
B	716,25	213,26	47,36	976,87
C	363,23	174,32	37,60	575,15

²⁹ Art. 11 DPR 917/86

In presenza di oneri deducibili, però, i risparmi della Tabella 4.A potrebbero attenuarsi a causa del minor risparmio determinato dall'aliquota marginale più bassa applicabile all'importo degli oneri.

Se considerassimo contributi previdenziali per € 1.500,00, il regime della cedolare secca farà sì che su questo importo l'aliquota marginale scenderà dal 38% al 27% riducendo il risparmio di 330,00 euro:

Tabella 4.C

Regime IRPEF							Regime CEDOLARE SECCA				differenza cedolare irpef	
canone imp.	oneri previd.	imponib. netto	aliq.	imposta	Addiz.	imposta registro	imp.	aliq.	imposta	minore risp. Irpef oneri		
				a	b	d	c			e	c-(a+b+d+e)	
A	6.375,00	3.000,00	3.375,00	38%	1.282,50	47,25						
B	5.625,00	3.000,00	2.625,00	38%	997,50	36,75	7.500,00	20%	1.500,00	165,00		5,25
C	4.462,50	3.000,00	1.462,50	38%	555,75	20,48	7.500,00	20%	1.500,00	165,00		300,75
						105,00	7.500,00	20%	1.500,00	165,00		653,78

Sicuramente i vari esempi sopra riportati non sono esaustivi di tutti i casi che possono verificarsi in capo ai singoli proprietari.

D'altra parte, la finalità di questo lavoro non è quella di dare la soluzione per tutte le situazioni individuali, ma piuttosto quella di fornire una disamina di carattere generale sull'argomento.

Pertanto, l'aiuto di un buon professionista contribuirà ad una giusta valutazione del singolo caso e alla determinazione della scelta più vantaggiosa da effettuare.

E' importante evidenziare che, al momento della pubblicazione di questo *Focus*, il decreto legislativo nel quale è prevista la norma che dà vita alla cedolare secca deve ancora completare l'iter parlamentare affinché possa esserci la sua entrata in vigore.

Inoltre, la Conferenza Unificata, lo scorso 28 ottobre 2010, non ha espresso il proprio parere sulla bozza di decreto, perché continuano a non esserci le condizioni per farlo. Ciò nonostante non ostacolerà il Governo nella prosecuzione del cammino necessario alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.



Giovanni Puggione Commercialista e Revisore Contabile

I contenuti ed i pareri espressi in questo testo sono da considerarsi opinioni personali dell'autore che non impegnano pertanto coloro che intendono pubblicarlo. L'elaborazione del testo , anche se curata con la dovuta scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori ed inesattezze dell'autore