

IMPOSTE SUL REDDITO

Dal 2013 cedolare ancora più conveniente

di **Fabio Garrini**

Con l'approvazione del DL 102/13 il regime di tassazione dei canoni definito "cedolare secca", introdotto dal D.Lgs. 23/2011, diventa **ancora più conveniente**: il recente intervento, con decorrenza 2013, dà appeal all'opzione per la tassazione proporzionale ai **contratti a canone concordato**, riducendo l'aliquota del prelievo **dal 19% al 15%**.

Nel valutare le scelta occorre poi tenere anche in debita considerazione il fatto che la **deduzione forfettaria** prevista per la tassazione fondiaria IRPEF dei proventi derivanti dalla locazione dei fabbricati viene compressa **dal 15% al 5%**, riduzione quest'ultima che interessa anche i contratti ordinari (ossia quelli diversi da quelli a canone concordato). Si tratta di una modifica che risale ad oltre un anno addietro – era infatti contenuta nel DL 16/12 – per la quale venne prevista la decorrenza dal 2013.

Pro e contro della cedolare

Il regime di cedolare secca è piuttosto interessante visto che, già con redditi medio bassi, diventa conveniente fiscalmente. L'opzione è concessa solo per i fabbricati a **destinazione abitativa** (occorre verificare la categoria catastale) e per **uso abitativo** (l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione) e relative pertinenze congiuntamente locate (ossia tra le stesse parti contrattuali) da parte delle **persone fisiche**. La cedolare è esclusa quando il locatario è una società (ad eccezione degli enti non commerciali che destinano a fini abitativi l'immobile preso in locazione); sono inoltre esclusi i rapporti di sublocazione e contratti di locazione aventi ad oggetto immobili esteri.

I **principali vantaggi** di tale regime sono i seguenti:

- anziché assoggettare i canoni di locazione all'ordinario prelievo progressivo IRPEF (e relative addizionali, che in molti casi risultano significative) si applica una **tassazione proporzionale** del 19% per i contratti concordati e del 21% per le altre tipologie contrattuali;
- l'opzione per la cedolare consente di risparmiare **l'imposta di registro e il bollo** sulla registrazione del contratto e sulle successive scadenze (rinnovi, proroghe, annualità successive, risoluzioni).

Vi sono anche **aspetti negativi** di cui tenere conto nel valutare l'accesso a tale tassazione alternativa:

- prima di tutto occorre **rinunciare agli adeguamenti di canone**, per cui entrando nel regime il fitto inizialmente pattuito viene di fatto "congelato"
- nella cedolare il **canone tassato** è quello **integrale** previsto contrattualmente, senza far valere alcuna deduzione forfettaria.

Proprio il venir meno delle deduzioni forfettarie finiva per rendere scarsamente interessante detto regime proprio per i contratti concordati o quantomeno rendendolo meno appetibile rispetto a quanto invece avviene per le altre fattispecie contrattuali: se queste infatti devono rinunciare alla sola deduzione base (che, come anticipato, dal 2013 è ridotta al 5%), i contratti concordati devono anche rinunciare alla deduzione aggiuntiva del 30%. Sacrificio assolutamente considerevole.

Aliquota al 15% per i contratti concordati

Proprio al fine di **ristabilire una equivalenza** tra le diverse soluzioni e dare attrattiva a tutti i contratti per l'ingresso nella cedolare, il Legislatore ha dedicato uno specifico articolo nel DL 102/2013: l'intervento recato dall'art. 3 si è sostanziato nella riduzione della misura del prelievo per i canoni dipendenti da contratti in regime di canone concordato, passata **dal 19% al 15%**. La norma ha stabilito esplicitamente la decorrenza: la nuova previsione si applica "*dal periodo d'imposta inciso al 31 dicembre 2013*". Visto che l'istituto riguarda nella sostanza solo le persone fisiche, possiamo tranquillamente semplificare il concetto, senza timore di incorrere in grossolani errori, facendo riferimento **all'annualità 2013**.

Per l'individuazione delle fattispecie contrattuali che danno diritto a tale aliquota ridotta si può far riferimento a quanto previsto dalla [**C.M. 26/E del 1 giugno 2011**](#): si tratta dei contratti

- disciplinati dall'**articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431**
- e di quelli contemplati nell'**articolo 8** della medesima legge relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE.

In definitiva, tale intervento consente di far **recuperare appeal** alla tassazione cedolare con riferimento a questa tipologia di contratti, visto che in precedenza, l'opzione conveniva solo per redditi relativamente elevati: oggi, al contrario, il punto di equivalenza tra tassazione ordinaria e tassazione cedolare si è **sostanzialmente livellato** per tutte le fattispecie reddituali. I contratti concordati, lasciando la tassazione IRPEF, perdono la deduzione del 30%, ma

guadagnano un'**aliquota proporzionale che è di ben 6 punti percentuali minore** rispetto a quella prevista per gli altri contratti (15% contro 21%).

Nulla cambia invece in relazioni al prelievo sugli **altri contratti**, per i quali l'aliquota d'imposta proporzionale rimane invariata al 21%; si tratta in generale dei contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero, regolati dalla legge n. 431 del 1998, anche di durata limitata (ad esempio, case per vacanze o per soddisfare esigenze specifiche).