

IMPOSTE SUL REDDITO

L'acconto della cedolare secca per l'anno 2014

di Luca Mambrin

Nonostante ancora non si conoscano esattamente le date per i versamento del **saldo 2013** e degli **acconti 2014** a causa della proroga annunciata ma non ancora ufficializzata, è interessante analizzare **il possibile risparmio** a cui possono accedere i contribuenti che hanno **optato per il regime della cedolare secca** per la **tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi** in virtù delle novità introdotte dal **D.L. 47/2014** ("Decreto Casa"), convertito con la **Legge 80/2014**.

Dopo la riduzione dell'aliquota della cedolare secca già stabilita, per l'anno 2013, nella misura del 15% dall'articolo 4 D.L. n. 102/2013 (c.d. Decreto IMU), il Decreto Casa ha previsto **un'ulteriore riduzione dell'aliquota**, portando la stessa alla **misura del 10% per il quadriennio 2014-2017**.

E' rimasta **invariata l'aliquota ordinaria** per la tassazione di tali redditi (pari al **21%**), mentre la nuova **aliquota agevolata del 10% si applica** per i contratti di locazione a **canone concordato** stipulati sulla base di appositi **accordi** tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (disciplinati dall'art. 2, comma 3, e art. 8 della L. 431/1998) relativi ad abitazioni site nei comuni **con carenze di disponibilità abitative** individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del D.L. 551/1988 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere. Inoltre, come previsto dal comma 2 bis dell'art. 9 del D.L. 47/2014 **la riduzione dell'aliquota** si applica anche 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 decreto 47/2014, **lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi** di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

Per la determinazione dell'acconto dovuto per l'anno 2014 il contribuente può scegliere, come del resto può farlo per tutti gli altri acconti delle altre imposte che devono essere versati, se applicare il **metodo storico o quello previsionale**. Con il **metodo storico** si determina l'importo dell'acconto sulla base della cedolare secca dichiarata nel modello Unico PF 2014; con il metodo previsionale si tiene invece conto della minore imposta che si prevede sia dovuta per l'anno in corso. Chi **intende calcolare l'acconto col metodo previsionale può quindi beneficiare della riduzione della aliquota dal 15% al 10%**.

Per stabilire se è dovuto o meno l'acconto relativo alla cedolare secca per l'anno 2014 e per la sua corretta determinazione, **con l'utilizzo del metodo storico** (basandosi quindi sull'imposta dovuta per l'anno precedente), bisogna tener conto:

- della misura **dell'acconto complessivamente dovuto**, fissata al **95%**;
- dell'importo indicato nel rigo **RB11 campo 3 "Totale imposta cedolare secca"** del Modello Unico Persone Fisiche 2014;

Seguendo le regole generali di versamento degli acconti, **l'importo dovuto applicando il metodo storico** deve essere così determinato:

- **non** è dovuto alcun acconto di cedolare secca se **l'importo del rigo RB11 campo 3** risulta essere **inferiore ad € 51,65 (€ 52)**;
- **l'importo da versare** (in **un'unica soluzione** entro il giorno 1 dicembre 2014) è pari al **95% del rigo RB11 campo 3** se tale importo risulta essere **superiore ad € 51,65** ma **inferiore ad € 257,52**;
- se **l'importo** indicato al **rigo RB11 campo 3** risulta essere superiore ad **€ 257,52** l'importo da versare **a titolo di acconto 2014** deve essere versato in **due rate**, la prima nella misura del **40%** (del **95% dell'importo indicato nel rigo RB11 campo 3**) entro il 16 giugno 2014 (da verificare la data di versamento in caso di proroga), ovvero entro il 16 luglio 2014 con la maggiorazione dello 0,4%, la **seconda nella restante misura del 60%** (del **95% dell'importo indicato nel rigo RB11 campo 3**) entro il 1 dicembre 2014.

Il contribuente può anche utilizzare **il metodo previsionale** per la determinazione dell'acconto se prevede di dover versare una minore imposta e **quindi determinare gli acconti da versare sulla base della minor imposta dovuta**. Nel caso di specie infatti il contribuente beneficiando della riduzione dell'aliquota prevista dal D.L. 47/2014 (**dal 15% AL 10%**) può **presumere per l'anno 2014 un'imposta dovuta inferiore** a quella dovuta per l'anno 2013, **versando quindi acconti calcolati con il metodo previsionale in misura inferiore**.

Si ricorda infine da quest'anno nel modello Unico 2014 è stato introdotto **il nuovo rigo RB12 "Acconto cedolare secca 2014"** dove indicare, se dovuto, l'ammontare dell'acconto relativo alla cedolare secca per l'anno 2014.

Come precisato nelle istruzioni alla compilazione del modello Unico PF 2014 nelle due colonne previste nel rigo vanno indicati gli acconti, se dovuti, **così come calcolati utilizzando il metodo storico**; nel caso in cui il **contribuente abbia utilizzato il metodo previsionale** per la determinazione degli acconti nel **rigo RB12** devono essere indicati comunque quelli calcolati **utilizzando il metodo storico e non i minori importi versati o che si intendono versare**.