



FISCO

Cedolare secca sugli affitti in dirittura d'arrivo

Il DLgs. sul federalismo municipale ha incassato ieri la fiducia della Camera: la misura prevede una doppia aliquota al 21% e al 19%

/ Michela DAMASCO

Lo schema del DLgs. in materia di **federalismo fiscale municipale** ha incassato ieri la **fiducia** alla Camera, con 314 voti a favore e 291 contro. L'Aula ha approvato la risoluzione della maggioranza a favore del testo trasmesso dal Governo alle Camere il 15 febbraio 2011. Senza l'approvazione del parere sullo schema da parte della Commissione per l'attuazione del federalismo fiscale, infatti, in base all'art. 2, comma 4 della L. n. 42 del 2009, il testo doveva essere ritrasmissione alle Camere con osservazioni, eventuali modificazioni e comunicazioni del Governo davanti a ciascuna Camera. L'iter si è concluso con la questione di fiducia. Questa mattina, il DLgs. dovrebbe avere il via libera definitivo in Consiglio dei Ministri, per poi passare alla firma del Presidente della Repubblica.

Tra le misure del DLgs. che rientrano nella prima fase della riforma figura l'introduzione, a partire **da quest'anno**, di una **cedolare secca facoltativa sugli affitti**. L'art. 3 del decreto, infatti, stabilisce un regime alternativo a quello ordinario applicabile per la tassazione del reddito fondiario per le persone fisiche proprietarie di immobili o titolari di diritti reali di godimento su unità immobiliari abitative locate a uso abitativo. Il regime opzionale prevede che il canone di locazione, relativo ai contratti aventi a oggetto immobili a uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, possa essere assoggettato, a scelta del locatore, a una cedolare secca, con aliquota, da calcolare sul canone annuo di locazione, pari al **21% per i contratti a canone libero** e al **19%** per quelli a **canone concordato** o relativi a immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE. La nuova disciplina **non** trova applicazione per le locazioni di immobili a uso abitativo effettuate nell'esercizio di **attività d'impresa** e di **arti e professioni**. L'imposta è **sostitutiva dell'IRPEF** e delle relative addizionali, dell'imposta di **registro** e di **bollo** sul contratto di locazione, sulla sua risoluzione o sulla proroga del contratto medesimo. Le modalità per l'esercizio dell'opzione, per il versamento in acconto e a saldo della relativa imposta dovranno essere stabilite con **provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle Entrate, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DLgs. La misura dell'**acconto** è comunque pari all'**85% per il 2011** e al **95%** a partire **dal 2012**.

In caso di mancata indicazione in dichiarazione dei redditi, o di indicazione in misura inferiore a quella effettiva, del canone, il decreto prevede l'applicazione, in **misura raddoppiata**, rispettivamente, delle sanzioni amministrative previste

dall'art. 1, commi 1 e 2 del DLgs. n. 471/97. In deroga, poi, a quanto previsto dal DLgs. n. 218/97, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili a uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente o di rinuncia all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, **senza riduzione**, le sanzioni amministrative previste dagli artt. 1, commi 1 e 2 e 13 del DLgs. 471/97.

L'art. 3, comma 11 del DLgs. sul federalismo municipale prevede anche una misura di sostegno a favore degli inquilini. Nel caso di opzione per il regime alternativo, infatti, il locatore **non** potrà richiedere, **per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone**, incluso l'aggiornamento agli indici ISTAT dei prezzi al consumo, ancorché previsto dal contratto. La disposizione si applica anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

L'art. 5 del DLgs. prevede poi che, con regolamento da adottare ai sensi dell'art. 17, comma 2 della L. n. 400/88, su proposta del Ministero dell'Economia e d'intesa con la Conferenza Stato-città entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto, venga disciplinata la graduale cessazione, anche parziale, a partire dal 2011, della sospensione del potere di Comuni di istituire o di aumentare l'**addizionale IRPEF**. Si tratta, cioè, della **parziale rimozione del "blocco"** del potere di deliberare aumenti di tributi, addizionali, aliquote o maggiorazioni di aliquote attribuiti ai Comuni. Se il decreto non viene emanato entro il suddetto termine, possono esercitare tale facoltà i Comuni che non istituito l'addizionale o l'hanno fatto in ragione di un'aliquota **inferiore allo 0,4%**; comunque, l'addizionale non può essere istituita o aumentata in misura superiore allo **0,2% annuo**.

Tra le altre misure contenute nel DLgs. compaiono: dal 2011, la devoluzione a favore dei Comuni dell'intero gettito o di una quota di gettito derivante dai tributi statali nel comparto territoriale e immobiliare e una **compartecipazione al gettito dell'IVA**, con misura da definire mediante DPCM; contestualmente, cessa di essere applicata la compartecipazione all'IRPEF pari allo 0,75%; **imposta di soggiorno**, fino a un massimo di 5 euro per notte, applicabile dai Comuni con deliberazione del Consiglio; imposta di **scopo**, che servirà per finanziare specifiche opere pubbliche; **dal 2014**, l'Imposta Municipale Propria (**IMU**) sugli immobili diversi dall'abitazione principale, che sostituirà, per la componente immobiliare, l'IRPEF, le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari attinenti ai beni non locati e l'ICI.