



FISCO

Cedolare secca a convenienza variabile

Il nuovo regime opzionale deve essere utilizzato con attenzione, perché in talune ipotesi il risparmio non c'è

/ Carlo CORRADIN

Lo schema di DLgs. n. 292-bis, recante “disposizioni in materia di **federalismo fiscale municipale**”, recentemente approvato dalla Camera, contiene la disciplina della tanto attesa **cedolare secca** sugli affitti. In estrema sintesi, tale regime fiscale, che si applica dall'anno in corso:

- **interessa** persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali che concedono in locazione abitazioni (ed eventuali pertinenze), agendo al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni. Restano per contro **escluse le locazioni di immobili non abitativi**, da chiunque effettuate, nonché le locazioni di abitazioni svolte da **imprese e professionisti**;

- si sostanzia nell'applicazione di un'**imposta sostitutiva dell'IRPEF** gravante sul reddito fondiario (reddito di fabbricati) derivante dalla locazione, ivi incluse le addizionali IRPEF regionale e comunale, nonché delle imposte di registro e di bollo dovute per la registrazione, risoluzione e proroga del contratto di locazione;

- è **opzionale**, in quanto la sua applicazione è rimessa alla libera scelta del locatore, che ben potrà invece attenersi alle ordinarie regole di tassazione, dichiarando il reddito fondiario, con conseguente assolvimento dell'IRPEF e delle relative addizionali liquidate (anche) su di esso, e versando le imposte di registro e di bollo dovute per la registrazione, la risoluzione e la proroga del contratto.

La base imponibile cui applicare l'imposta sostitutiva è il **canone di locazione annuo** stabilito in contratto. L'aliquota proporzionale è pari al **21%** per le locazioni del c.d. canale libero (“4+4”) e le locazioni soggette alla disciplina codicistica (es. uso villeggiatura), e al **19%** per le locazioni del c.d. canale concordato (“3+2”, transitori per studenti universitari, ecc.).

Quando si verifica se l'opzione per la cedolare secca sia conveniente, occorre **evitare di incorrere in semplificazioni** fuorvianti e capziose, limitandosi ad esempio al mero confronto tra le aliquote proporzionali: è vero che l'aliquota IRPEF più bassa ammonta ad oggi al 23% e che l'imposta di registro dovuta sul canone annuo è pari al 2% (la cui metà, 1%, a carico del locatore), mentre l'aliquota della cedolare secca è pari al più al 21%. Si sarebbe quindi indotti a ritenere sempre conveniente la cedolare secca, con profili di risparmio fiscale che si fanno via via più consistenti al crescere dall'aliquota marginale IRPEF del contribuente. Una tale impostazione del confronto non sarebbe tuttavia corretta, considerato che l'**IRPEF colpisce il reddito fondiario**, e quest'ultimo è rappresentato solo dall'85% del canone annuo per le locazioni libere e dal 59,5% dello stesso per le lo-

cazioni concordate, mentre l'imposta sostitutiva colpisce l'intero canone annuo dedotto in contratto. È quindi opportuno – piuttosto – liquidare l'IRPEF (e le maggiori addizionali regionale e comunale) dovute sul proprio reddito complessivo, avendo cura di non comprendervi il reddito di fabbricati derivante dalla locazione, e riliquidare le stesse imposte ipotizzando invece di dichiarare anche tale reddito. Nel secondo caso, l'IRPEF e le addizionali dovrebbero risultare superiori (salvo l'effetto di eventuali detrazioni e/o crediti d'imposta), scontando l'imposizione diretta sul reddito derivante dalla locazione. La differenza (maggiori imposte dirette legate alla dichiarazione del reddito fondiario) andrà incrementata dell'1% del canone annuo stabilito in contratto (l'imposta di registro a carico del locatore), e confrontata con l'imposta sostitutiva legata all'applicazione della cedolare secca (21% o 19% del canone annuo previsto in contratto). Solo così può soppesarsi il **reale impatto**, ai fini delle imposte sui redditi, della locazione, tenuto conto dell'aliquota marginale del contribuente, del suo eventuale diritto a deduzioni di imponibile, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta, eccetera.

Se il reddito è inferiore a 15mila euro, la cedolare non conviene

A rigore, non esiste un'altra strada tecnicamente plausibile per ponderare la convenienza della cedolare secca. Tanto premesso, è comunque possibile formulare qualche **considerazione di massima**, idonea a individuare un “trend”. Ipotizzando che non sussista il diritto a detrazioni dall'imposta lorda e a crediti d'imposta, e trascurando i riflessi (marginali) dell'imposta di bollo, il contribuente che consegue un reddito complessivo, ivi compreso quello derivante dalla locazione, **inferiore a 15.000 euro** (aliquota marginale IRPEF del 23%) **non ha grande convenienza** (o non ne ha affatto) ad esercitare l'opzione.

Senza cedolare secca, l'incidenza del prelievo IRPEF è pari al 19,55% (0,85 x 0,23) del canone annuo di locazione se il contratto è libero (es. 4+4), e al 13,69% (59,5 x 0,23) se il contratto è concordato (es. 3+2). Ipotizzando che il prelievo per le addizionali regionale e comunale ammonti complessivamente all'1,5%, si arriva, con l'imposta di registro (considerata per la sola quota a carico del locatore), a un prelievo pari, rispettivamente: se il contratto è libero (es. 4+4), al 22,05% (contro il 21% della cedolare secca) del canone annuo; se il contratto è concordato, al 16,19% (contro il 19% della cedolare secca) del canone annuo. A parità di altre con-



dizioni, se il reddito complessivo, al netto delle deduzioni e al lordo del reddito fondiario legato alla locazione, risultasse compreso **tra 15.000 e 28.000 euro** (aliquota marginale IRPEF del 27%), il regime ordinario, in caso di contratto libero (4+4), porterebbe ad un prelievo pari al 25,45% del canone annuo, contro il 21% della cedolare secca; in caso di contratto concordato (3+2), si verserebbe in regime di quasi indifferenza, con un prelievo pari al 18,57% del canone in regime ordinario e al 19% con la cedolare secca. Al crescere

dell'aliquota marginale IRPEF, il beneficio legato all'applicazione del regime di imposizione sostitutiva si fa via via più sensibile: per un reddito complessivo compreso **tra 28.000 e 55.000 euro** (aliquota marginale del 38%), rispetto ad un prelievo pari al 34,8% del canone annuo (regime ordinario), la cedolare secca comporta, per i contratti liberi, un risparmio pari al 13,8% del canone stesso; per i contratti concordati, il risparmio risulta inferiore, ma pur sempre interessante (6,11% del canone annuo).