

Cedolare secca sugli affitti, si abbassa l'aliquota

Il nuovo schema di DLgs. in materia di federalismo municipale l'abbassa al 20% per i contratti a canone libero e al 19% per quelli concordati

/ Michela DAMASCO

Nuova versione della **cedolare secca sugli affitti** che, sulla carta, dovrebbe partire quest'anno. Nello schema di DLgs. in materia di federalismo municipale, "riveduto e corretto" dopo le critiche mosse dall'ANCI e presentato ieri alla Commissione per l'attuazione del federalismo fiscale, sono diverse le modifiche apportate. Una di esse riguarda appunto il regime per cui, a decorrere dal 2011, il proprietario, o il titolare di diritto reale di godimento, può optare in **alternativa facoltativa** rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF.

Nel testo, infatti, si legge che la cedolare secca, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sia sul contratto di locazione, sia sulle risoluzioni e proroghe del contratto, si applicherà in ragione di un'aliquota del **21%** sui contratti a canone libero e del **19%** su quelli agevolati (c.d. "concordati").

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione e va pagata entro il termine stabilito per il versamento dell'IRPEF; non verranno rimborsate le imposte di bollo e di registro eventualmente già versate. Un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DLgs., stabilirà le modalità di esercizio dell'opzione, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'**85%** per il 2011 e del **95%** dal 2012. Tali disposizioni non si applicano alle locazioni di unità immobiliari a uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni. Salta il bonus fiscale di 400 milioni previsto per le famiglie con figli a carico in affitto. Nel caso in cui locatore opti per la cedolare secca, però, sarà **sospesa**, per tutta la durata dell'opzione, la **facoltà** di chiedere l'**aggiornamento del canone**, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La quota di gettito della cedolare secca devoluta ai Comuni, in base al nuovo schema di DLgs., dovrebbe essere pari al **21,7%** per quest'anno e al **21,6%** a partire dal 2012. La modifica non accontenta né Confedilizia, che parla di "impegno per far fallire la misura", né i Comuni: "Ci troveremmo ancora una volta di fronte a una misura inadeguata in riferimento all'urgenza di predisporre quegli incentivi, più volte richiesti, in favore del canale concordato, quello che consente in molte città ad alta tensione abitativa

la possibilità per molte famiglie di pagare un canone sostenibile – ha spiegato Claudio Fantoni, delegato ANCI per le politiche abitative –. Ribadiamo dunque l'esigenza di prevedere una maggiore differenziazione tra le due aliquote e la necessità di costituire un Fondo espressamente dedicato all'incentivazione del canale concordato che preveda garanzie in favore dei proprietari".

I Comuni si sono invece detti soddisfatti per le richieste avanzate e accolte nel nuovo schema di decreto. Ad essi è infatti attribuita una **compartecipazione** al gettito dell'**IRPEF** pari al **2%**, che non affluisce al Fondo sperimentale di riequilibrio ed è devoluto al Comune nel quale il contribuente ha il domicilio fiscale alla data del 1° gennaio dell'anno cui si riferisce la compartecipazione stessa.

In riferimento alla **tassa di soggiorno**, invece, salta il costo minimo, che era 0,5 euro, e resta solo il **tetto massimo di 5 euro** per notte. Garantito, inoltre, che, qualora il regolamento del Governo non sia adottato entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo, il Comune può comunque applicare il contributo facoltativo.

Per quanto riguarda lo **sblocco delle addizionali IRPEF**, un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare sempre entro 60 giorni dall'entrata in vigore del DLgs., disciplinerà la graduale cessazione, anche parziale, della sospensione del potere dei Comuni di istituire l'addizionale, ovvero di aumentare la stessa nel caso in cui sia stata istituita. Nel caso di mancata emanazione del decreto, possono comunque esercitare la predetta facoltà i Comuni che non hanno istituito l'addizionale o che l'hanno istituita con un'aliquota inferiore allo 0,4%; il limite massimo per i primi due anni è pari allo **0,4%** e, comunque, l'addizionale non può essere istituita o aumentata in misura superiore allo 0,2% annuo.

Infine, l'Imposta Municipale Propria (**IMU**) scatterà a partire dal 2014, con aliquota dello **0,76%**, che può essere modificata con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. I Comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, modificare, in aumento o in diminuzione, sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota, (che scendono a 0,2 punti percentuali nel caso in cui l'immobile sia locato, poiché l'aliquota viene ridotta alla metà).

Sulle modifiche è attesa la relazione tecnica del Tesoro. Scade oggi il termine per presentare i sub-emendamenti al "nuovo testo" e giovedì 3 febbraio è previsto il voto finale.