

FISCO

Entra in vigore oggi la cedolare secca sugli affitti

L'Agenzia ha annunciato per oggi l'emanazione del provvedimento attuativo. Tempo fino al 6 giugno per registrare i contratti in scadenza

/ REDAZIONE

Entra in vigore oggi la **cedolare secca sugli affitti**, ossia l'imposta che il locatore può scegliere di pagare, in sostituzione di IRPEF, relative addizionali, imposta di registro e di bollo, sui canoni di locazione di immobili abitativi **a decorrenza dal 2011**. Tale disciplina è stata introdotta dall'art. 3 del DLgs. n. 23/2011, in materia di federalismo fiscale municipale: in base al regime opzionale previsto, il canone di locazione, relativo ai contratti aventi a oggetto immobili a uso abitativo e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione può essere assoggettato 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 misura non trova applicazione per le locazioni di immobili a uso abitativo effettuate nell'esercizio di attività d'impresa e di arti e professioni.

Il comma 4 del citato art. 3 dispone che, con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DLgs., vengano stabilite le **modalità di esercizio** dell'opzione, di **versamento** in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85% per il 2011 e del 95% dal 2012, e di versamento a saldo della medesima. Con un comunicato stampa diramato ieri, l'Agenzia ha annunciato che per **oggi**, contestualmente all'entrata in vigore della disposizione, è prevista l'**emanazione del provvedimento**. **Dall'8 aprile** sarà poi disponibile, sul sito delle Entrate, un **software** semplificato, che consentirà l'esercizio dell'opzione per la nuova modalità di tassazione sostitutiva. Secondo indiscrezioni, nel giro di una decina di giorni dovrebbe infine arrivare la circolare di chiarimento dei vari dubbi applicativi e interpretativi.

Il comunicato precisa, inoltre, che c'è tempo **fino al 6 giugno 2011** per **registrare i contratti di locazione**, i cui termini di registrazione scadono da oggi, e fino a tale data il locatore potrà scegliere se avvalersi del regime della cedolare secca. Questa finestra temporale – prosegue l'Agenzia – è concessa in applicazione dell'art. 3, comma 2 della L. n. 212/2000 (c.d. "Statuto del contribuente"), per dare più tempo ai contribuenti di conoscere la nuova normativa.

Siciliotti: "La cedolare dimostra che conviene possedere e non lavorare"

Nella giornata di ieri, non sono mancati critiche e plausi alla

nuova misura.

Per il presidente del CNDCEC, Claudio **Siciliotti**, la cedolare secca sugli affitti "comporta l'**ennesima deroga al principio di progressività** che caratterizza l'ordinaria tassazione dei redditi e una volta di più questa deroga va a riguardare redditi di derivazione **patrimoniale**". In questo modo, per gli intermediari del Fisco, "si lasciano sempre più i redditi da lavoro dipendente e autonomo come gli unici a farsi carico per intero della feroce progressività delle tasse. Premesso – prosegue Siciliotti – che queste norme relative alla cedolare sugli affitti agevolano sopra soglie reddituali di un certo tipo, non si capisce perché si debba agevolare chi guadagna 50.000 euro affittando immobili e lasciare in balia della progressività IRPEF chi guadagna gli stessi 50.000 euro lavorando. Il rischio concreto è dare l'ennesimo segnale che questo è un Paese dove **non conviene lavorare, ma conviene possedere**".

Giudizio negativo anche dai **sindacati**. Sul fatto che si tratti di "una norma sbagliata" non ha dubbi il SUNIA (sindacato degli inquilini), che ha anche predisposto un vademecum per salvaguardare i diritti degli inquilini. Il motivo è che vengono favoriti "solo i **proprietari più ricchi**, senza alcuna contropartita in termini di contenimento degli affitti e di sostegno economico alle famiglie di inquilini in difficoltà". Per il sindacato, il provvedimento sulla cedolare "regala circa 1 miliardo e mezzo alla proprietà, a soli 3 mesi dal taglio di 80 milioni di euro del fondo di sostegno alla locazione per gli inquilini più deboli". La CGIL, inoltre, fa presente che "il provvedimento comporterà una **perdita immediata di gettito** che supera un miliardo e non produrrà una diminuzione dei canoni tale da calmierare un mercato oggi insostenibile per un numero crescente di famiglie". "Con la cedolare – avverte il SICET, sindacato degli inquilini della CISL – avremo uno spostamento di tantissimi contratti a canone contenuto e frutto della contrattazione territoriale verso quelli liberi, con **aumenti** molto pesanti".

Sul fronte opposto, "esulta" **Confedilizia**, secondo la quale le assicurazioni, da parte dell'Agenzia delle Entrate, su una tempestiva emanazione del provvedimento attuativo, garantiscono un tempestivo decollo di una misura che, pur limitata alle persone fisiche e all'uso abitativo, costituisce "una svolta storica e un precedente di tassa piatta che auspichiamo venga presto esteso all'intero settore locativo e, progressivamente, al sistema tributario in sé. Dovunque la **flat tax** è stata applicata, ha infatti assicurato maggiori risorse al Fisco".