

IL FISCO

Affitto, il contratto in corso si cambia anche in ...corsa

La modifica a favore della cedolare secca (generalmente più favorevole) è possibile anche se non è stata esercitata l'opzione

■ La tassazione ordinaria di un contratto di locazione in corso, può essere mutata optando per la applicazione della cedolare secca, generalmente più conveniente in presenza di redditi medio alti. Partiamo da un caso concreto per meglio sviluppare la questione :

Mario Bianchi, locatore, ha stipulato con Neri Antonio un contratto di locazione (senza esercitare alcuna opzione) di un'abitazione il giorno 1 ottobre 2012 per la durata di 4 anni (dal 01/10/2012 al 30/09/2016) provvedendo alla registrazione e pagando l'imposta di registro del 2% per la prima annualità (1/10/2012 al 30/09/2013).

Se dal 1 ottobre 2013 avesse voluto optare per la cedolare secca avrebbe dovuto inviare una raccomandata al Neri entro il 31.10.2013 per comunicare Lui l'opzione e contemporaneamente avrebbe dovuto presentare alla Agenzia delle entrate il modello 69. In casi simili l'opzione per la cedolare, se non effettuata inizialmente, può essere legittimamente richiesta per le annualità successive.

Nel caso analizzato quindi il trattamento fiscale del contribuente è così riassumibile: A) per l'annualità contrattuale dal 01/10/2012 al 30/09/2013 i canoni percepiti saranno assoggettati ad Irpef ordinaria come pure le relative addizionali; B) per il periodo decorrente dal 01/10/2013 e fino alla scadenza contrattuale del 30/09/2016 il locatore potrà assoggettare i canoni a cedolare secca previo rispetto delle seguenti due condizioni da porre in essere entro il 31/10/2013 ossia entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità: 1) Invio della raccomandata all'inquilino comunicandogli la scelta per la cedolare secca e la rinuncia a richiedere l'aumento Istat per le annualità successive; 2) Presentazione del modello 69 all'Agenzia delle Entrate debitamente

compilato ove specificare l'opzione per il regime di cedolare secca a partire dal 01/10/2013.

Se per errore Mario Bianchi non avesse provveduto ad eseguire entrambi gli adempimenti ma solo uno di essi (p.es. avesse inviato la sola raccomandata all'inquilino nei termini, ma non avesse successivamente presentato il modello 69 all'Agenzia) perderebbe la possibilità di fruire dell'opzione per la cedolare secca solo per l'annualità 1/10/2013-30/9/2014; in questo caso potrà riproporre le due condizioni di cui sopra (punto 1 e 2) a decorrere dal 01/10/2014 per il periodo residuo del contratto (1/10/2014 al 30/9/2016). Quanto detto salva la possibilità di "rimettersi in bonis" il che prevede il pagamento di una sanzione di euro 258,00 (per i dettagli si veda la circolare n. 47 del 20.12.2012 rintracciabile sul sito della Agenzia d. Entrate).

Chiarito il quadro, vale la pena fare qualche approfondimento.

Il sistema della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef progressiva, dell'addizionale regionale e comunale, dell'imposta di registro, dell'imposta di bollo.

L'imposta dovuta nella forma di cedolare secca è determinata con l'applicazione di un'aliquota forfettaria applicata sul canone pattuito senza abbattimenti pari al 21% se il contratto è ordinario (in genere 4+4) senza vincoli territoriali; del 15% per i contratti a canone concordato (3+2) stipulabili nei comuni ad alta tensione abitativa (per la ns. provincia: Brescia, Concesio, Gardone Val Trompia, Gussago, Rezzato, Lumezzane) e quelli stipulati per studenti universitari sulla base di apposite convenzioni nazionali.

Ennio Alessandro Rossi



L'APPROFONDIMENTO

La cedolare vale solo per le persone fisiche e non comporta aggiornamenti del canone

■ La cedolare è riservata alle sole persone fisiche ed è applicabile ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili censiti nel catasto fabbricati nella tipologia abitativa e locati per finalità abitative. Il regime trova applicazione anche per le pertinenze dell'abitazione locata (box, cantina, ecc.). L'applicazione della cedolare secca è esclusa per i contratti di locazione di immobili accatastrati come abitativi ma locati a società o anche a persone fisiche che siano "titolari di partita Iva" e li utilizzino per fini professionali o promiscuo (abitazione più ufficio). Con l'opzione al regime della cedolare il locatore contestualmente rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo (incluso l'adeguamento Istat) anche se previsto nel contratto.