

CEDOLARE SECCA AL 10% PER I CONTRATTI “CONCORDATI”

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 73 del 28 marzo scorso, l'atteso provvedimento del Governo volto ad affrontare l'emergenza abitativa causata dalla crisi economica. Si tratta, del cosiddetto "Piano Casa" di cui al D.L. 47 del 28 marzo 2014 che, oltre alle numerose misure in materia di edilizia sociale e detrazioni per i conduttori di alloggi sociali, reca un nuovo intervento a favore della cosiddetta "cedolare secca" sugli affitti. L'art. 9, comma 1, dell'anzidetto decreto dispone, infatti, che, per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni relative a contratti a canone concordato è ridotta alla misura del 10%, rispetto a quella del 15% in vigore per il 2013.

Il comma 2, dell'art. 9 del D.L. 47/2014, inoltre, estende l'ambito applicativo della cedolare secca, che può ora essere adottata anche in relazione a unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro, che sublochino tali unità immobiliari a studenti universitari, con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.

Come noto, la scelta del regime della cedolare secca, come regime opzionale da parte del locatore, deve essere comunicata al conduttore tramite raccomandata postale, con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.

I canoni assoggettati al regime opzionale non rientrano nel reddito complessivo e, quindi, non incidono sulla progressività dell'aliquota IRPEF.

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive.

Alla registrazione del contratto, l'opzione deve essere effettuata con il mod. RLI utilizzato per la registrazione del contratto stesso. L'opzione, nelle annualità successive, va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, utilizzando sempre il mod. RLI.

Il nuovo mod. RLI può essere reperito gratuitamente sul sito internet dell'Agenzia delle entrate e può essere scaricato in formato pdf per la successiva stampa e compilazione. Deve essere presentato soltanto per via telematica, direttamente o mediante gli intermediari abilitati; tuttavia, coloro che non sono tenuti all'obbligo di presentazione telematica, possono esibirlo agli Uffici dell'Agenzia delle entrate, che provvederanno essi stessi alla trasmissione elettronica.

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione venga esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca deve essere effettuata, utilizzando il mod. RLI, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento (30 giorni dalla scadenza di quella precedente) e obbliga al versamento della stessa, salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Commissione Legale
FNA-CONFAPPI