

PROVVEDIMENTO FEDERALISMO MUNICIPALE, VERSIONE DEFINITIVA
(Consiglio dei Ministri 3.3.2011)

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI*

Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2011
Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none">▪ Irpef▪ addizionale regionale Irpef▪ addizionale comunale Irpef▪ imposta di registro (anche su risoluzioni e proroghe)▪ imposta di bollo (anche su risoluzioni e proroghe)
Qual è l'aliquota	<ul style="list-style-type: none">▪ 19% per i contratti agevolati (c.d. "concordati"), nei Comuni ad alta tensione abitativa▪ 21% per contratti liberi ed altri contratti
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none">▪ La registrazione del contratto assorbe "gli ulteriori obblighi di comunicazione", incluso quello relativo alla comunicazione alla Pubblica Sicurezza ex art. 12. d.l. n. 59/'78 (conv. dalla l. n. 191/'78).▪ "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla 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. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

** In attesa del provvedimento dell'Agenzia delle entrate (art. 3, comma 4) con il quale saranno stabilite le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare, le modalità di versamento dell'imposta in acconto (nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 95% dal 2012) e a saldo nonché "ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa", ai fini dell'attuazione delle nuove disposizioni.*

Fonte: *Confedilizia, Ufficio Studi*

Il testo integrale del provvedimento è scaricabile dal sito www.confedilizia.it.