

Cedolare secca ancora al 10% con il canone concordato

IL QUESITO

Per i contratti a canone concordato è necessaria un'attestazione?

PAGINA A CURA DI

Luca De Stefani

■ L'aumento dal 95% al 100% della misura dell'acconto della cedolare secca rispetto all'importo dell'anno precedente, introdotto dalla legge di Bilancio 2019, si applicherà solo dal prossimo anno, cioè per gli acconti dovuti per il 2020. L'importo dell'acconto dovuto per la cedolare secca relativa al 2019, quindi, continua a essere pari al minore tra il 95% dell'imposta relativa al periodo precedente (metodo storico) e il 95% dell'imposta relativa al periodo in corso (previsionale).

ALIQUOTE

La base imponibile della cedolare secca è pari al 100% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica, al posto dell'Irpef progressiva, un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal Codice civile o a canone libero.

L'aliquota della cedolare secca sui canoni dei contratti di locazione a canone concordato è stata ridotta dal 15% al 10% per gli anni che vanno dal 2014 al 2019.

L'aliquota del 10% (15% dal 2020), al posto di quella ordinaria del 21%, si applica solo per i contratti a canone concordato, relativi ad abitazioni ubicate in uno dei Comuni di cui all'articolo 1, lettere a) e b) del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551 (non le lettere c e d), quindi:

a) nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei comuni con-

finanti con gli stessi;

b) negli altri Comuni capoluogo di Provincia.

Oltre a questi Comuni, poi, l'aliquota del 10% si applica anche agli affitti a canone concordato di abitazioni ubicate negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe nella delibera del 87/2003. L'aggiornamento biennale di questo elenco, previsto dall'articolo 8, comma 4, della legge 431/1998, però, non è più stato effettuato. Non è stato effettuato neanche l'aggiornamento richiesto dall'articolo 9, comma 2-bis, del decreto legge 47/2014, entro il 27 giugno 2014 (si veda il Sole 24 Ore del 5 novembre 2018).

CONTRATTI NON ASSISTITI

Le parti di un contratto a canone concordato, per definire il canone effettivo, possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni di categoria (articolo 1, comma 8, decreto 16 gennaio 2017). Per i «contratti non assistiti», invece, ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali (l'aliquota del 10% per la cedolare secca, le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 431/1998, ai fini Irpef e imposta di registro e lo sconto Imu e Tasi del 25%), è necessario ottenere un'apposita «attestazione, rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo» territoriale, che confermi «la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale» (risoluzione 31/E/2018 e Quotidiano del Fisco del 17 dicembre 2018).

Questa attestazione è obbligatoria, a questi fini fiscali, per i contratti di locazione stipulati dal 30 marzo 2017 (data di entrata in vigore del decreto del 16 gennaio 2017), ma solo se risultano stipulati accordi territoriali che hanno recepito le previsioni dettate dal decreto del 16 gennaio 2017 (risoluzione 31/E/2018).

EMERGENZA PER CALAMITÀ

La riduzione dell'aliquota al 10% per gli anni dal 2014 al 2019 si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni (anche non «ad alta tensione abitativa») per i quali sia stato deliberato tra il 28 maggio 2009 e il 27 maggio 2014 lo stato di emergenza. Quindi, sono esclusi da questa agevolazione gli stati di emergenza deliberati prima del 28 maggio 2009 (ad esempio, il terremoto dell'Aquila di aprile 2009) e tutti quelli successivi al 27 maggio 2014 (si veda il Sole 24 Ore del 5 novembre 2018 e del 14 giugno 2018).

Anche se per la norma questa agevolazione sembra essere possibile non solo per i contratti a canone concordato ma per tutti i contratti, secondo la circolare 12/E/2016 (risposta 3.1), è necessario che vi sia un contratto a canone concordato. Per beneficiare dell'aliquota del 10% per eventi calamitosi non è necessario alcun aggiornamento di alcun elenco da parte del Cipe per individuare questi Comuni.

DATI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Dai modelli dichiarativi relativi al 2017 in poi (da redditi 2018 e 730 2018), la compilazione dei righi da RB21 a RB23 (rigo B11 del 730) con i dati relativi agli estremi di registrazione dei contratti di locazione è obbligatoria solo nei casi in cui l'immobile sia situato nella regione Abruzzo e sia concesso in locazione a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili (codice 14 nella colonna 2 dei righi da RB1 a RB9). La compilazione di questi dati, quindi, non è più necessaria per l'applicazione della cedolare secca o per la riduzione del 30% dei canoni concordati.

RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CARATTERISTICHE DA CONSIDERARE

L'Irpef progressiva

Nel modello Redditi Pf 2019 il reddito dei fabbricati va dichiarato nei righe da RB1 a RB9 e in caso di locazione in regime di libero mercato (anche per periodi non superiori a 30 giorni), nella colonna 2 (utilizzo), va riportato il codice 3 (4 se con equo canone). In generale, se si applica la tassazione Irpef progressiva viene tassato il 95% del canone di locazione (codice 1 nella colonna 5)

Cedolare secca al 21 per cento...

Se la locazione è in regime di cedola-

re secca ordinaria del 21%, invece, il relativo canone di locazione va indicato al 100% (codice 3 nella colonna 5) nella colonna 14 (imponibile cedolare secca 21%) e va barrata la casella della colonna 11 (Cedolare secca)

...e quella al 10%

Se la locazione è in regime di cedolare secca agevolata al 10%, va barrata la casella della colonna 11 (cedolare secca) e il relativo canone di locazione va indicato al 100% nella colonna 15 (imponibile cedolare secca 10%)

