

LA CEDOLARE SECCA

La Cedolare secca 2019: ecco novità e come funziona la tassazione agevolata degli affitti, quando si applica il 21 o il 10 per cento e le scadenze per il versamento dell'imposta sostitutiva Irpef.

12 febbraio 2019



Come funziona la cedolare secca? Per gli affitti stipulati nel 2019 è possibile esercitare l'opzione per la tassazione sostitutiva con aliquota del 21 o del 10 per cento.

La cedolare secca 2019 è un regime di tassazione agevolato che grazie alle novità introdotte dalla Legge di Bilancio potrà essere utilizzato anche per le locazioni di immobili commerciali.

Le aliquote per il calcolo della tassazione a cedolare secca restano due anche nel 2019: l'imposta sostitutiva Irpef dovuta sui canoni di affitto è pari al 21 per cento o al 10 per cento per i contratti a canone concordato e nel rispetto di specifici requisiti.

La cedolare secca sugli affitti è un'imposta che consente la tassazione forfettaria dei canoni di locazione percepiti con un'aliquota fissa, al posto della tradizionale tassazione dei redditi secondo le aliquote e gli scaglioni Irpef.

Oltre a sostituire l'Irpef, chi sceglie di aderire al regime di tassazione a cedolare secca non deve pagare le addizionali, l'imposta di bollo e di registro in sede di registrazione del contratto, aspetto che rende ancor più evidente la convenienza dell'agevolazione sulle locazioni.

La principale novità del 2019 introdotta dalla Legge di Bilancio è la possibilità di stipulare un contratto a cedolare secca del 21 per cento anche nel caso di affitti commerciali.

Proprio per via delle agevolazioni sulla tassazione previste, sono sempre in molti a chiedersi come funziona la cedolare secca e quando si applica l'aliquota del 21 per cento o del 10 per cento.

Di seguito la guida completa alla cedolare secca, con le regole sul calcolo della tassazione e sulle scadenze e modalità di pagamento dell'imposta sostitutiva.

Cedolare secca 2019: la guida completa

- *Come funziona la cedolare secca*
- *Cedolare secca novità 2019 affitti commerciali*
- *Tassazione cedolare secca*
- *Cedolare secca con aliquota al 10 o 21 per cento*
- *Cedolare secca: requisiti*
- *Cedolare secca 10 per cento canone concordato*
- *Come esercitare l'opzione della cedolare secca*
- *Comunicazione proroga o risoluzione contratto*
- *Quando e come pagare acconto e saldo della cedolare secca*
- *Cedolare secca o tassazione Irpef, quale conviene*

Vediamo di seguito tutto quello che bisogna sapere per valutare se conviene o meno stipulare un contratto di locazione con regime fiscale della cedolare secca.

Cedolare secca 2019: come funziona

Per prima cosa è bene definire cos'è e come funziona la cedolare secca. Si tratta di un regime di tassazione che consente di assoggettare l'importo del canone corrisposto dall'affittuario non con le aliquote Irpef ordinarie (che vanno dal 23% al 43%) bensì con un'imposta sostitutiva.

Il proprietario di casa può, nel caso di affitto del proprio immobile, scegliere di applicare la cedolare secca al 10 per cento o al 21 per cento nel rispetto di determinate regole e requisiti.

L'applicazione della cedolare secca non è automatica ma si tratta di un regime facoltativo, previsto per le persone fisiche titolari di reddito di proprietà o di diritto reale di godimento di un immobile dato in affitto. La Legge di Bilancio 2019 ha previsto la possibilità di assoggettare a cedolare secca anche i redditi da locazioni commerciali, ma sul punto analizzeremo meglio le novità nelle righe che seguono.

Applicando la tassazione a cedolare secca e quindi l'aliquota agevolata del 10 per cento o del 21 per cento sul reddito da locazione, il locatore sceglie di sostituire la tassazione ad aliquota variabile Irpef, addizionali, imposta di registro e imposta di bollo con l'applicazione di un'imposta sostitutiva.

Soprattutto per quanto riguarda la cedolare secca 10% è innegabile che per i contratti a canone concordato, ovvero non soggetti a rivalutazioni Istat e di importo fisso per tutta la durata del contratto di affitto, si tratta di un'opzione conveniente.

Al contrario, la cedolare secca 21% potrebbe rivelarsi non sempre vantaggiosa, poiché ricordiamo che il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca verrà inglobato nel reddito complessivo ai fini del calcolo

legato al possesso dei requisiti reddituali e fiscali previsti per ottenere agevolazioni e detrazioni varie e quindi andrà ad influire sul reddito complessivo e sulla possibilità di beneficiare di prestazioni sociali agevolate.

Quando si applica la cedolare secca del 10 o del 21 per cento sugli affitti? Ecco tutti i dettagli sulla tassazione agevolata e quali sono i requisiti necessari per beneficiarne.

Cedolare secca 2019 novità anche per gli affitti commerciali

La Legge di Bilancio 2019 ha esteso la possibilità di beneficiare della tassazione a cedolare secca anche per gli affitti commerciali. Fino allo scorso anno l'opzione era ammessa soltanto per le locazioni a finalità abitative.

Sono tuttavia previsti alcuni requisiti stringenti: il regime fiscale della cedolare secca sui contratti di locazione potrà essere scelto per i locali appartenenti alla categoria catastale C\1.

Inoltre la tassazione agevolata dei redditi da locazione con cedolare secca al 21%, potrà essere applicata ai locali commerciali con superficie fino a 600 mq, escluse le pertinenze, e relative pertinenze locate congiuntamente.

Non si potrà adottare il regime fiscale agevolato per i contratti stipulati nel 2019 qualora al 15 ottobre 2018 risulti in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto in anticipo rispetto alla scadenza naturale.

Dopo le novità, è ora necessario arrivare al sodo e capire nel concreto le regole di tassazione dei redditi da locazione con la cedolare secca sugli affitti.

Cedolare secca affitti 2019: tassazione

Come sopra anticipato, l'opzione per la cedolare secca 2019 consente di beneficiare di una tassazione fissa e agevolata.

L'aliquota applicata (pari al 21 o al 10 per cento per i contratti a canone concordato) sostituisce e comprende le seguenti imposte:

imposta di bollo;

imposta di registro;

addizionali regionali e comunali.

Il reddito relativo alla locazione di immobili con tassazione a cedolare secca è quindi escluso dal calcolo del reddito complessivo a fini Irpef mentre, al contrario, è calcolato al fine del calcolo del reddito complessivo del contribuente per beneficiare di particolari agevolazioni, ad esempio per il calcolo del reddito Isee.

La cedolare secca 2019 prevede però alcuni vincoli per il proprietario dell'immobile in affitto, primo tra tutti la rinuncia, per un periodo uguale alla durata dell'opzione, alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, compresa la rivalutazione per adeguamento Istat.

Aliquota cedolare secca: 10 per cento o 21 per cento

Con la cedolare secca si può beneficiare di tassazione agevolata con due aliquote, ovvero:

cedolare secca 10% per contratti a canone concordato in Comuni con mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati, per contratti d'affitto a studenti universitari e nei Comuni in cui vi sono state calamità naturali e per gli affitti transitori disciplinati dalla legge n. 431/1998;

cedolare secca 21% per contratti d'affitto a canone libero.

La cedolare secca può essere applicata in sostituzione della tassazione Irpef per aliquote e scaglioni a determinate condizioni e requisiti.

Cedolare secca affitti 2019: requisiti

La cedolare secca può essere applicata ad immobili appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (escluso A10) locate ad uso abitativo e le relative pertinenze. A partire dal 1° gennaio 2019 si può scegliere il regime a cedolare secca anche per locazioni di immobili commerciali di categoria catastale C\1.

La normativa prevede la possibilità di estendere il beneficio del regime fiscale cedolare secca affitti 2019 anche per gli immobili residenziali locati a cooperative edilizie ed enti non lucrativi, purché tali soggetti a loro volta sublochino a studenti universitari e/o Comuni con contestuale rinuncia al canone di locazione o assegnazione.

Cedolare secca 10 per cento canone concordato

Nell'elenco dei requisiti utili all'applicazione della cedolare secca, è necessario approfondire su quelli necessari per l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento sui contratti a canone concordato.

Per beneficiare delle agevolazioni fiscali per i contratti a canone concordato, le parti contrattuali possono farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'Accordo Territoriale.

La norma prevista dall'articolo 1, comma 8 del decreto del MIT e del MEF del 16 gennaio 2017 stabilisce che per i contratti non assistiti sia invece rilasciata apposita attestazione dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, tale da accertare il rispetto dei requisiti previsti per l'applicazione delle agevolazioni fiscali.

I chiarimenti in merito sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate: l'attestazione per i contratti a canone concordato non assistiti è obbligatoria e serve per confermare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale.

Come esercitare l'opzione della cedolare secca sugli affitti

L'adesione al regime fiscale cedolare secca 2019 con aliquota agevolata può essere effettuato all'atto di registrazione del contratto o negli anni successivi.

Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione del contratto d'affitto.

L'opzione nelle annualità successive - ovvero il rinnovo - va esercitata, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente utilizzando il modello RLI.

Allo stesso modo, si può scegliere la cedolare in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata. Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat.

L'invio della raccomandata all'inquilino non è obbligatoria nel caso in cui il contratto preveda già la rinuncia all'adeguamento del canone d'affitto.

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo,

all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

Proroga o risoluzione contratto di locazione a cedolare secca

Per effetto delle novità introdotte con il DL 193/2016 è previsto che in caso di mancata comunicazione sulla proroga del contratto di locazione a cedolare secca non si decade dalla tassazione agevolata qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente.

Il comportamento coerente per la cedolare secca consiste in:

aver effettuato i versamenti dell'imposta;

dichiarato i redditi da locazione a cedolare secca in dichiarazione dei redditi.

Per la permanenza nel regime a cedolare secca nel caso di omessa o tardiva comunicazione sarà necessario pagare la sanzione amministrativa di 100 euro, dimezzata a 50 euro nel caso in cui la comunicazione venga trasmessa all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorno dall'evento.

Stessa sanzione anche in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione del contratto a cedolare secca.

Cedolare secca affitti 2019: quando e come si paga

I locatori che decidono di aderire al regime fiscale con aliquota sostitutiva a cedolare secca 2019 non dovranno versare, all'atto di registrazione del contratto, imposta di registro e imposta di bollo.

Le imposte relative al reddito derivante dall'affitto dell'immobile devono essere versate negli tempi e modalità previsti per l'Irpef, ovvero in acconto e saldo, eccetto che per il primo anno in cui l'acconto non è dovuto in quanto manca la base imponibile di riferimento, ovvero l'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente.

L'acconto della cedolare secca 2019 deve essere pagato:

in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro

in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:

la prima, del 40% (del 95%), entro il 16 giugno;

la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Per il versamento della cedolare secca con modello F24, vanno utilizzati questi codici tributo:

1840: Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata

1841: Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione

1842: Cedolare secca locazioni – Saldo

Cedolare secca o Irpef, quale tassazione conviene?

Una delle domande che si pongono in molti è se la cedolare secca conviene sempre o se in alcuni casi comporti alcuni svantaggi rispetto alla tassazione Irpef.

Per prima cosa, riepilogando quanto detto in precedenza, si ricorda che il reddito da locazione con il regime a cedolare secca segue le seguenti regole:

è escluso dal reddito complessivo;

sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni;

il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni,

detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Quindi, proprio a fronte di quanto detto sopra, bisogna considerare alcuni aspetti, tra cui l'impossibilità di accedere a detrazioni e deduzioni Irpef sui redditi da locazione soggetti a cedolare secca.

Inoltre, se il contribuente non ha altri redditi al di fuori da quelli da locazione, sarà necessario valutare se sulla base del reddito percepito con i canoni d'affitto rientri o meno nella no tax area. L'adesione alla cedolare secca infatti non prevede delle soglie di esenzione fiscale ed il pagamento sarà in ogni caso dovuto. La tassazione Irpef invece prevede l'esenzione totale per i redditi fino a 8.125 euro.

Fonte:

www.informazionefiscale.it