



Sezione "A" COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Ada Negri 25/59100 Prato tel 0574 467191 fax 0574 468662 cell. 338 1860614

Via Argonne 143/3 59100 Prato Tel 0574 721999 fax 0574 721999

Via Magenta 36/38 località Capalle, Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC ragmaurodelia@odcecprato.legamail.it

CIRCOLARE SETTEMBRE 2010

NOVITA' IN TEMA DI AFFITTO DI IMMOBILI

Lo scorso Agosto Il Consiglio dei Ministri ha introdotto uno schema di decreto legislativo che getta le basi della fiscalità municipale su base federalista.

Tralasciando i vari punti, è importante quanto previsto dall'art. 2 che introduce la **cedolare secca sulle**

locazioni di immobili ad uso abitativo e rispettive pertinenze non in regime di impresa.

L'imposta avrà il compito di sostituire l'Irpef e relative addizionali oltre all'imposta di bollo e di registro sul contratto di locazione. L'aliquota dopo vario dibattere è stata fissata nella misura del 20% del canone annuo di locazione percepito.

Da notare che il nuovo regime, **che entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2011, sarà opzionale**. Verrà lasciata la possibilità al contribuente (**esclusivamente persona fisica**) di scegliere se mantenere il regime di tassazione ordinaria, oppure se optare per la nuova imposta sostitutiva.

Attualmente il nostro ordinamento colpisce i redditi da locazione tramite l'Irpef (imposta diretta, personale, progressiva a scaglioni). Il reddito in oggetto confluisce nel totale dei redditi personali e viene "tassato" in base alle aliquote Irpef attualmente in vigore. La cedolare secca introdotta, sostanzialmente "sottrae" i redditi da locazione a questa regola.



Sezione " A "COMMERCIALISTI

Mauro D'Elia

Ragioniere Commercialista Revisore Contabile

Via Ada Negri 25/f59100 Prato tel 0574 467191 fax 0574 468662 cell. 338 1860614

Via Argonne 143/3 59100 Prato Tel 0574 721999 fax 0574 721999

Via Magenta 36/38 località Capalle, Campi Bisenzio (FI) tel Tel. 055 891120 fax 055 8944587

e-mail ragmaurodelia@hotmail.it PEC ragmaurodelia@odceprato.legamail.it

E' facile capire che il vantaggio all'impiego della cedolare secca, **aumenta all'aumentare dei redditi del contribuente**

. Sostanzialmente con redditi **sotto i 15.000 euro che scontano un'aliquota del 23%**, la cedolare secca al 20% **non comportavantaggi**. Avremo quindi convenienza solo con redditi superiori, che fanno aumentare sia gli scaglioni che le aliquote.

Gli scopi principali dell'introduzione di tale tassazione è duplice. Da una parte si cerca di incentivare i proprietari, persone fisiche, a locare appartamenti fino ad oggi rimasti a disposizione, dall'altra con l'inasprimento delle sanzioni sugli "affitti in nero".

E' importante ricordare che detto schema di decreto legislativo sarà operativo solo dopo aver percorso l'iter legislativo e approvato dal parlamento al fine di farlo diventare legge dello Stato.