

10 maggio 2011

INFORMAZIONI FISCALI

Art. 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (in G.U. 23.3.2011, n. 67)

Cedolare secca sugli affitti

Il provvedimento in oggetto ha introdotto, per alcune tipologie di contratti di locazione, la facoltà di optare per la *tassazione sostitutiva* dei relativi canoni.

Il regime agevolato di imposizione si applica facoltativamente, anche per singole annualità, limitatamente ai contratti di locazione aventi le seguenti caratteristiche:

- i *locatori* devono essere *persone fisiche* proprietarie o titolari di diritto reale di godimento
- le *unità immobiliari* devono essere di *tipo abitativo* e devono essere locate ad *uso abitativo*

L'agevolazione consiste nella tassazione sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione.

Essa comporta, tuttavia, *l'inapplicabilità dell'aggiornamento del canone* a qualsiasi titolo, anche se previsto nel contratto, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione ed è subordinata alla relativa comunicazione preventiva al conduttore.

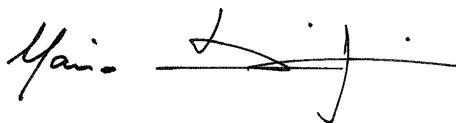
Le aliquote della cedolare sono differenziate a seconda della tipologia del contratto di locazione, come segue:

- 21% per i contratti a canone libero
- 19% per i contratti a canone concordato, nei comuni ad alta densità abitativa

L'opzione per il regime agevolato deve essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione, fatti salvi alcuni casi particolari. Per i contratti in corso nel 2011 per i quali è già stata eseguita la registrazione l'opzione può essere effettuata in sede di dichiarazione dei redditi. Si segnala che *l'omessa registrazione* dei contratti di locazione ad uso abitativo, *indipendentemente dall'applicabilità del regime sostitutivo*, comporta sia sanzioni amministrative sia *sanzioni indirette* riguardanti gli effetti civilistici del contratto

In allegato si riassumono i principali contenuti del decreto in commento nonché le modalità di esercizio dell'opzione previste dal Provv. 7 aprile 2011, n. 55394.

Cordiali saluti



Mario Difino



Valeria Cabiati

Allegato

11Info07

Cedolare secca sugli affitti

Indice

1. [Requisiti soggettivi ed oggettivi](#)
2. [Esercizio dell'opzione](#)
3. [Comunicazione al conduttore](#)
4. [Durata e revoca dell'opzione](#)
5. [Regime tributario della cedolare secca](#)
6. [Obblighi di comunicazione e sanzioni](#)
7. [Contratti misti e pluralità di locatori](#)
8. [Versamento della cedolare secca](#)
9. [Disciplina transitoria per l'anno 2011](#)
10. [Versamenti in acconto per l'anno 2011](#)