

Sportello fisco

Cedolare al 10% per i canoni concordati

Oliviero Franceschi

È in piena attività la campagna del 730-2016 che, salvo proroghe, dovrebbe concludersi nella prima settimana di luglio. Tra dubbi, incertezze e perplessità una delle poche certezze è che rispetto all'anno passato rimane pressoché immutata la tassazione Irpef sugli immobili. La regola generale prevede che il reddito dei fabbricati, soggetti ad Imu e non affittati, (compresi quelli dati in uso gratuito), non sia tassato ai fini dell'Irpef e delle relative addizionali: questi immobili vanno però sempre indicati nella dichiarazione dei redditi anche se risultano non imponibili e dunque non concorrono

a formare il reddito complessivo del contribuente.

Fanno eccezione gli immobili situati nel Comune dove il contribuente possiede l'abitazione principale e che sono sfitti, per i quali si paga l'Irpef e le addizionali sul 50% del reddito, anche se soggetti ad Imu. Discorso leggermente diverso va fatto per l'abitazione principale (e relative pertinenze): essendo esente da Imu (se non "di lusso") il reddito è imponibile ma spetta comunque una deduzione pari alla rendita catastale rivalutata che di fatto azzerava l'imposizione. Invece le abitazioni principali di lusso, cioè quelle accatastate come A/1, A/8 e A/9, essendo soggette ad Imu non pagano l'Irpef e le addi-

zionali, secondo la regola generale. Passando agli immobili locati, questi usufruiscono come lo scorso anno di una piccola franchigia sui redditi di locazione pari solo al 5%. La franchigia è riconosciuta al padrone di casa per compensarlo - in modo forfettario - delle spese sostenute per conseguire il reddito da locazione. Già dal 2013 "qualcuno" ha pensato bene di ridurre la franchigia al solo 5% e, pertanto, al momento di pagare le imposte i proprietari pagheranno sul 95% del canone di locazione.

Il fisco è invece decisamente più mite con chi ha optato per la cedolare secca: l'imposta sostitutiva è pari al 21%, ma diminuisce ulteriormente al 10% per i contratti a canone concordato. Si tratta di un ulteriore miglioramento per chi ha affittato con la cedolare secca e per giunta con "canone concordato": l'imposta sostitutiva da liquidare nel 730, dopo essere passata l'anno scorso dal 19% al 15%, nel triennio 2014-2017 diminuisce infatti al 10%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

