Avvocato, A&T-Locazione: il regime della cedolare secca

Data: 3 gennaio 2017 | Autore: Avvocato A&T



La “cedolare secca” è quel regime facoltativo di tassazione del canone di locazione, alternativo al regime ordinario, introdotto col fine di rendere meno gravoso il peso fiscale degli affitti e combattere, per quanto possibile, il problema degli affitti in nero.[MORE]

Cosa è:la cedolare secca è un’imposta ad aliquota fissa applicabile sui redditi da locazione di immobili che sostituisce tutti quei tributi propri del regime ordinario, ovvero l’Irpef, l’imposta di registro e l’imposta di bollo

I beneficiari:di questo regime possono beneficiare tutti i soggetti titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, ad eccezione di coloro che locano l’immobile nell’esercizio di un’impresa o di arti e professioni. Gli immobili su cui tale regime è applicabile devono appartenere alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l’A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all’abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all’immobile abitativo purché il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata.

Durata: La cedolare secca si applica per l’intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l’opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. Tuttavia il locatore può revocare l’opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata.

Quanto si paga e quali sono gli effetti fiscali:la legge prevede due aliquote: una del 21% per i contratti “4+4” e una del 10% per i contratti a “canone concordato” e per i contratti nei comuni per i

quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Gli effetti, da un punto di vista prettamente fiscale, consistono nel fatto che il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo; sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni e 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).

Come si versa: Dev'essere versata in acconto (95% del totale) e in saldo con le modalità e le scadenze previste per l'Irpef, ovvero 30 novembre se l'importo è inferiore a 257,52 euro (unica rata) e 6 luglio (40%) e 30 novembre (60%) se l'importa è superiore.

Seguici anche su Facebook **Avvocato A&TAvv. Antonio Afeltra & Avv. Daniela Tassone**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/avvocato-a-e-t-locazione-il-regime-della-cedolare-secca/95832