

## **Analisi convenienza cedolare vs tassazione ordinaria**

La tassazione dei redditi derivanti da canoni di locazione di immobili abitativi può avvenire per via ordinaria o per il tramite dell'opzione dell'applicazione della c.d. cedolare secca, escludendo quindi tali redditi dalla tassazione ordinaria.

La cedolare secca è una tassa, o per meglio dire una imposta, piatta, indipendente quindi dall'ammontare del reddito ad essa assoggettato.

La cedolare secca si applica con una percentuale che non varia al variare del reddito da essa colpito ed è, di conseguenza, tanto più conveniente quanto più il reddito del contribuente è elevato.

Al di là di questa affermazione di evidenza empirica letterale, l'analisi della convenienza fra la tassazione ordinaria e l'applicazione della cedolare secca necessita della conoscenza degli elementi economici che consentono di determinare la tassazione ordinaria di tutti i redditi percepiti, da una parte, e la tassazione con cedolare secca dei redditi di natura immobiliare ad essa assoggettabili e la tassazione ordinaria degli altri redditi, dall'altra parte.

Questi elementi possono essere così raggruppati:

- 1) Proventi dei contratti di locazione per i quali è possibile optare per l'applicazione della cedolare secca, suddividendoli in base all'aliquota di cedolare applicabile, 10%, 21%, 26%.
- 2) Tutti gli altri redditi diversi da quelli del punto precedente.
- 3) L'ammontare degli oneri che possiamo dedurre dal totale dei redditi, chiamato Reddito Complessivo, per ottenere il reddito da assoggettare a tassazione, chiamato Reddito Imponibile.
- 4) Le aliquote IRPEF, applicabili ai diversi scaglioni di reddito imponibile.
- 5) Le detrazioni di imposta, cioè a dire quelle somme che possono essere detratte dall'imposta calcolata sul reddito imponibile. Ricordiamo le detrazioni spettanti per lavoro dipendente, per carichi di famiglia, per spese sostenute, quali, ad esempio, spese mediche, spese di istruzione, interessi passivi per mutui prima casa, spese per ristrutturazioni edilizie.
- 6) Le aliquote delle Addizionali Regionali e Comunali.
- 7) Le aliquote della cedolare secca.
- 8) L'imposta di registro applicabile ai contratti di locazione, dalla registrazione del contratto ai rinnovi, alla risoluzione dello stesso.
- 9) L'imposta di bollo.
- 10) L'incremento ISTAT atteso.

Pur senza entrare nel tecnicismo del calcolo dell'IRPEF, si forniscono qui di seguito le indicazioni fondamentali per comprendere lo sviluppo dei calcoli.

La scelta (altrimenti detta, opzione) di applicare la cedolare secca determina una serie di conseguenze di natura economica, e precisamente:

- a) I canoni dei contratti per i quali si è optato per la cedolare secca non si assoggettano ad IRPEF né alle addizionali regionali e comunali (si ricorda che di essi se ne deve però tener conto per altri aspetti correlati al possesso di reddito quali ad esempio ISEE e integrazione pensione di reversibilità del coniuge deceduto). Si precisa che la cedolare secca, con le diverse aliquote differenziate a seconda della tipologia contrattuale, si

applica sull'ammontare pieno del canone, senza alcuna decurtazione, contrariamente all'IRPEF che si applica in via ordinaria sul 95% del canone, oppure sul 70% del 95% nel caso di contratti a canone concordato oppure ancora sul 75% del canone per gli immobili situati nei Comuni di Venezia, Murano, Burano e Giudecca.

- b) Non si applica l'imposta di registro dovuta in sede di registrazione, di rinnovo e di risoluzione del contratto. Si tratta di una imposta che, generalmente, grava su locatore e conduttore in parti uguali ancorché negli esempi che seguono si sia ipotizzato che fosse interamente a carico del locatore. L'imposta si applica sul 70% del canone nel caso di contratti a canone concordato.
- c) Non si applica l'imposta di bollo sul contratto.
- d) Non si applica l'aumento ISTAT ai canoni di locazione.

L'opzione per la cedolare secca non viene riconosciuta dall'Agenzia delle Entrate per i canoni eventualmente percepiti dai nudi proprietari, ritenendo che tale facoltà spetta soltanto ai titolari di diritti pieni di proprietà o ai titolari di diritti di godimento, quali gli usufruttuari.

Nel caso di contratti Rent to buy, piuttosto frequenti negli ultimi anni, la quota parte delle somme versate imputabili contrattualmente a canone di locazione può essere assoggettata, in caso di opzione, a cedolare secca.

Nel caso di immobili aventi più proprietari, ciascuno di essi può esercitare autonoma opzione, e le conseguenze dell'esercizio, anche da parte di un solo comproprietario, sono le seguenti:

- l'imposta di registro va versata limitatamente al canone riferito al comproprietario, o ai comproprietari, che non ha, o hanno, optato per la cedolare secca.
- L'incremento ISTAT del canone non può essere applicato da nessun comproprietario, neanche da chi non ha optato per la cedolare secca.
- L'imposta di bollo va applicata in misura piena.

Non esiste una formula matematica che consenta di determinare la convenienza o meno all'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, dovendo valutare, caso per caso, gli elementi sopra indicati ed esaminando le risultanze delle simulazioni dei calcoli alternativi.

In linea generale, sussiste la convenienza per la tassazione dei canoni con cedolare secca. Sono fatti salvi casi di redditi piuttosto bassi o con detrazioni di imposta significative in relazione al reddito.

L'incremento ISTAT non determina, in generale, le condizioni per la convenienza alla tassazione ordinaria, fatti salvi i casi, non attuali e non ipotizzabili nel breve periodo, di elevati tassi di inflazione, e conseguenti incrementi dell'indice ISTAT. Negli esempi riportati, l'effetto ISTAT è stato riportato al netto di una tassazione calcolata con aliquota IRPEF media.

Dott. Giuseppe Gaggero