

Calcoli di convenienza sulla CEDOLARE SECCA

La **cedolare secca** si applica alle persone fisiche e costituisce un regime tassativo alternativo a quello IRPEF per la tassazione sui redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo.

Il regime della cedolare secca presenta le seguenti caratteristiche:

- ✓ è relativo solo agli immobili ad uso abitativo (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio d'impresa/arti e professioni o da enti non commerciali);
- ✓ la base imponibile è pari al 100% del canone stabilito dalle parti;
- ✓ è sostitutivo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di bollo sul contratto di locazione;
- ✓ è applicabile alle sole persone fisiche;
- ✓ prevede la sospensione dell'aggiornamento dei canoni;
- ✓ non prevede il pagamento da parte del conduttore dell'imposta di registro.

Proviamo ad effettuare un confronto tra i due regimi, al fine di valutare l'eventuale convenienza della cedolare secca.

Per la cedolare secca le aliquote da applicare all'importo del canone annuo sono:

- 21% in regime di libero mercato
- 19% per i contratti di locazione a canone concordato

Secondo il regime ordinario vanno considerate le diverse aliquote IRPEF, in funzione del reddito, e le deduzioni e detrazioni forfettarie. In particolare:

- in regime di libero mercato e in regime di equo canone : si applica una deduzione forfettaria del 15%
- in regime di canone convenzionato in comune ad alta densità abitativa: deduzione del 15% + riduzione del 30% del reddito imponibile

Pertanto, nel regime ordinario, si ha:

Contratti liberi

Reddito (in €)	Aliquota IRPEF (in % sul reddito)	Imposta sugli affitti - regime IRPEF (in % sul reddito)
fino a 15.000	23%	$0,85 \times 23\% = 19,55\%$
15.000 – 28.000	27%	$0,85 \times 27\% = 22,95\%$
28.000 – 55.000	38%	$0,85 \times 38\% = 32,30\%$
55.000 – 75.000	41%	$0,85 \times 41\% = 34,85\%$
Oltre 75.000	43%	$0,85 \times 43\% = 36,55\%$

Contratti a canone convenzionato

Reddito (in €)	Aliquota IRPEF (in % sul reddito)	Imposta sugli affitti - regime IRPEF (in % sul reddito)
fino a 15.000	23%	$0,7 \times 0,85 \times 23\% = 13,68\%$
15.000 – 28.000	27%	$0,7 \times 0,85 \times 27\% = 16,06\%$
28.000 – 55.000	38%	$0,7 \times 0,85 \times 38\% = 22,61\%$
55.000 – 75.000	41%	$0,7 \times 0,85 \times 41\% = 24,39\%$
oltre 75.000	43%	$0,7 \times 0,85 \times 43\% = 25,58\%$

La conclusione è che la cedolare secca **converrebbe**:

- in regime di contratti liberi, a chi dichiara un reddito superiore a 15.000 €
- in regime di contratti agevolati, a chi dichiara un reddito superiore a 28.000 €