

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 Imposta sugli affitti – regime reddito) 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 Imposta sugli affitti – regime reddito) 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 €