

*Lawt è lieta di offrirVi, nell'ambito del progetto di collaborazione con Federalberghi VCO - finalizzato ad offrire ai propri associati nuovi servizi di consulenza fiscale tematici - un tema di approfondimento periodico **Scelto Per Voi**.*

*Nell'intenzione di venire incontro alle Vostre esigenze Vi proponiamo periodicamente temi di attualità fiscale che abbiamo riscontrato essere di elevata utilità per una efficace e corretta gestione economico patrimoniale della Vostra attività e delle esigenze delle persone che si riuniscono attorno ad essa.*

*Siamo a disposizione per approfondire gli argomenti presentati, e per soddisfare eventuali diverse Vostre esigenze, presso la sede di Verbania di Federalberghi.*

*Potrete inoltrare Vostre richieste inerenti a problematiche che ritenete utili, o quesiti che riguardano la Vostra attività, al n. 0323/40.33.00 - 40.74.67 o via mail a [segreteria@lawt.it](mailto:segreteria@lawt.it) e per conoscenza a [direzione@federhotels.it](mailto:direzione@federhotels.it)*

## Dall'Ici all'Imu

### **Dall'Ici all'IMU**

Nel *Decreto Salva Italia* (d.l. 201 del 06.12.2011) sono previste, tra gli altri provvedimenti, la modifica del calcolo dell'Ici (ora Imu) e la reintroduzione dell'imposta sulla prima casa. Sono due le principali novità che riguardano gli associati : i nuovi parametri di calcolo dell'imposta per gli immobili utilizzati nell'attività commerciale e le nuove modalità di calcolo sull'abitazione principale, fino al 2011 esente da imposta. Viene di seguito riassunto il calcolo dell'imposta in base alla nuova normativa, con evidenza delle differenze sostanziali.

### **La Base Imponibile dell'IMU e calcolo dell'imposta**

La base imponibile rimane la rendita catastale, ovvero il valore fiscalmente rilevante degli immobili registrati al catasto.

Per calcolare la base imponibile, partendo dalla rendita, occorre rivalutare due volte :

- 1) 5% da applicare a tutti gli immobili iscritti
- 2) una percentuale variabile in funzione della categoria catastale (160 per gli immobili ad uso abitazione, 60 per gli immobili ad uso industriale inseriti nella categoria D, cui appartengono gli alberghi, classificati come D2)

La novità in questo caso è data dall'aumento del *moltiplicatore* di cui al punto 2 : da 100 a 160 per gli immobili ad uso abitativo e da 50 a 60 per gli immobili inseriti nella categoria D. Le due rivalutazioni (5% e moltiplicatore di categoria) sono cumulative.

Sul valore ottenuto, base imponibile dell'imposta, si calcola l'Imu da versare in base alle aliquote di riferimento.

Le aliquote sono pari al 4/mille per l'abitazione principale, ed il 7,6/mille su tutti gli altri immobili. Viene data la facoltà ai Comuni di variare le aliquote rispettivamente dello 0.2/mille e 0.3/mille.

### Scadenza

Invariate le scadenze rispetto all'Ici. Il versamento che abbiamo per l'ICI con un acconto (50%) a giugno ed il saldo a dicembre (50%). E' data facoltà di effettuare l'intero versamento entro la prima scadenza indicata (saldo ed acconto).

### IMU sulla prima casa

La novità più rilevante è la reintroduzione dell'Imposta sulla prima casa, con modalità di calcolo differenti rispetto alla precedente versione. L'imposta è calcolata con una franchigia di € 200,00 per immobile; tale franchigia può essere incrementata di € 50 per ogni figlio di età inferiore ad anni 26 che risiede nell'immobile considerato.

Nell'esempio riportato di seguito l'Imu a debito nel caso di 0, 1, 2 figli per i quali spetta la detrazione.

Rendita Catastale	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00
Riv. 5%	€ 420,00	€ 420,00	€ 420,00
Valore catastale	€ 67.200,00	€ 67.200,00	€ 67.200,00
Aliquota 0,4%	€ 268,80	€ 268,80	€ 268,80
Imu	€ 68,80	€ 68,80	€ 68,80
Detrazione figli <26 anni		€ 50,00	€ 100,00
Imu da versare	€ 68,80	€ 18,80	€ -

### IMU D2 (albergo) – novità

Ai fini del diverso calcolo dell'Imu sugli immobili oggetto di attività, generalmente classificati nella categoria D2 (alberghi), opera la maggiorazione del moltiplicatore (da 50 a 60). Occorre peraltro considerare l'aliquota di riferimento di base, da quest'anno fissata nella misura dello 0,76% su cui viene concessa facoltà di intervenire – in aumento o in diminuzione - nella misura dello 0.03%.

Per ipotesi si valuta il caso in cui l'aliquota è invariata a 0,76%; per ottenere l'effettiva variazione di imposta, occorre quindi considerare l'aliquota applicata nel 2011 e quella effettivamente applicata nel 2012 se variata rispetto all'imposta fissata nello 0,76%.

	2011	2012
Rendita Catastale	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Riv. 5%	€ 1.050,00	€ 1.050,00
Valore catastale	€ 52.500,00	€ 63.000,00
IMU debito (0,76%)	€ 399,00	€ 478,80

### Immobili detenuti all'estero - Ivie

Si ricorda che a decorrere dal 2011 è dovuta anche l'imposta sugli immobili detenuti all'estero. Liquidata in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (Mod. 730 o Mod. Unico) sull'aliquota fissata nella misura dello

0,76%, è dovuta dai soggetti fiscalmente residenti in Italia che detengono immobili all'estero a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

L'imponibile è costituito dal costo dell'immobile risultante dall'atto di acquisto o, in caso di assenza di questo dato, dal valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

Come per ogni reddito di fonte estera, viene riconosciuto un credito di imposta per eventuale doppia imposizione derivante da imposte patrimoniali dello stato ove è ubicato l'immobile.

## Cedolare Secca

### **Cedolare secca sugli affitti di immobili ad uso abitativo**

Il decreto legislativo n.23 del 14 marzo 2011, in vigore dal 7 aprile 2011, ha introdotto un'imposta in gergo denominata "**cedolare secca sugli affitti**" che è un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione e prevede l'applicazione di aliquote fisse in relazione alla tipologia di contratto.

Tipologia contratto di locazione	Aliquota cedolare secca
Contratti a canoni c.d. "concordati"	19%
Contratti a canone libero	21%

La tassazione con cedolare è una scelta del contribuente, non una soluzione obbligatoria. Pertanto, qualora lo si ritenga opportuno, è possibile continuare ad applicare le tradizionali regole di tassazione sui redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo.

“PRO” dell'opzione per la tassazione cedolare	“CONTRO” dell'opzione per la tassazione cedolare
La tassazione cedolare consente di tassare i canoni di locazione in maniera più leggera rispetto al regime ordinario: anziché far concorrere detti canoni al reddito complessivo (quindi applicando le aliquote Irpef progressive), la tassazione avviene con un'aliquota proporzionale pari al <b>19%</b> per i contratti convenzionati (e quelli a canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari) e al <b>21%</b> per gli altri contratti.	I contribuenti che optano per la tassazione cedolare <b>rinunciano agli adeguamenti del canone</b> (sia l'aggiornamento Istat, ma dal tenore della norma anche qualunque altro adeguamento previsto dal contratto. Si pensi ai contratti dove il locatore stabilisce una progressione dei canoni nel tempo: l'accesso alla cedolare fa venir meno il diritto a percepire gli incrementi di canone per tutta la durata dell'opzione, anche se contrattualmente pattuiti).

<p>Si deve ricordare che tale reddito, seppur a tassazione sostitutiva, viene tenuto in considerazione per il calcolo dell'indice I.S.E.E. e concorre alla verifica dello <i>status</i> di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'art.13 del Tuir, per le detrazioni per canoni di locazione di cui all'art.16 del Tuir.</p>	
<p>La tassazione cedolare, oltre a sottrarre il canone di locazione dall'Irpef, <b>assorbe anche addizionali comunali e regionali</b> (che in alcuni casi potrebbero complessivamente anche superare i 2 punti percentuali).</p>	<p>La tassazione cedolare si applica sull'intero canone di locazione: pertanto <b>non si applicano le riduzioni forfettarie</b> previste quando i canoni sono tassati ordinariamente, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Riduzione del 15% prevista per tutti contratti (25% per le isole di Venezia);</li> <li>➔ Riduzione (ulteriore) del 30% prevista per i contratti convenzionati.</li> </ul>
<p>La tassazione cedolare <b>assorbe</b> l'imposta di <b>registro</b> dovuta sul contratto (sia quelle in sede di registrazione, ma anche quella dovuta ai rinnovi annuali, in caso di proroga ovvero ancora in caso di risoluzione), come detto limitatamente ai contitolari che esercitano l'opzione. La tassazione cedolare assorbe l'imposta di <b>bollo</b> dovuta in sede di registrazione (solo nel caso di opzione da parte di tutti i contitolari).</p>	<p>La tassazione cedolare, di per sé, non fa perdere il diritto a deduzioni e detrazioni d'imposta (quindi se viene ristrutturato un immobile, la detrazione 36% e 55% è consentita anche se detto immobile sarà locato a tassazione cedolare), ma occorre premurarsi di avere altri redditi tassati tramite Irpef che permettano di recuperare tali <i>bonus</i>. I contribuenti che hanno molti oneri deducibili e detraibili (o che prevedono di averli nell'immediato futuro) devono quindi prestare particolare attenzione nella scelta del regime di tassazione dei canoni.</p>

#### **Analisi di convenienza applicazione cedolare secca:**

L'analisi di convenienza dell'opzione va fatta caso per caso. Esempio: locatore persona fisica con reddito pari a euro 36.543,00 (con aliquota marginale Irpef pari al 38%, addizionale regionale pari all' 1,40% e addizionale comunale pari allo 0,30%) che affitta un immobile ad un canone annuo pari a euro 6.600,00. Risulta più conveniente applicare il regime cedolare secca con un risparmio di euro 813,00.

	<b>Applicazione regime cedolare secca</b>	<b>Applicazione regime ordinario Irpef</b>
<b>Canone libero annuo spettante</b>	6.600,00	6.600,00
<b>Base imponibile</b>	6.600,00	5.610,00
<b>Imposta sostitutiva</b>	1.386,00	-
<b>Irpef</b>	-	2.131,80
<b>Addizionale regionale Irpef</b>	-	78,54
<b>Addizionale comunale Irpef</b>	-	16,83
<b>Imposta di registro (1/2 a carico locatore)</b>	-	66,00
<b>Imposta di bollo</b>	-	14,62
<b>Rinuncia incrementi Istat</b>	108,00	-
<b>Totale carico tributario</b>	1.494,00	2.307,79

## I requisiti per la cedolare

### Locatore

Possono optare per la tassazione cedolare solo i **contribuenti persone fisiche**; sono esclusi gli immobili locati **nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni**.

Sono **esclusi** dalla tassazione con cedolare:

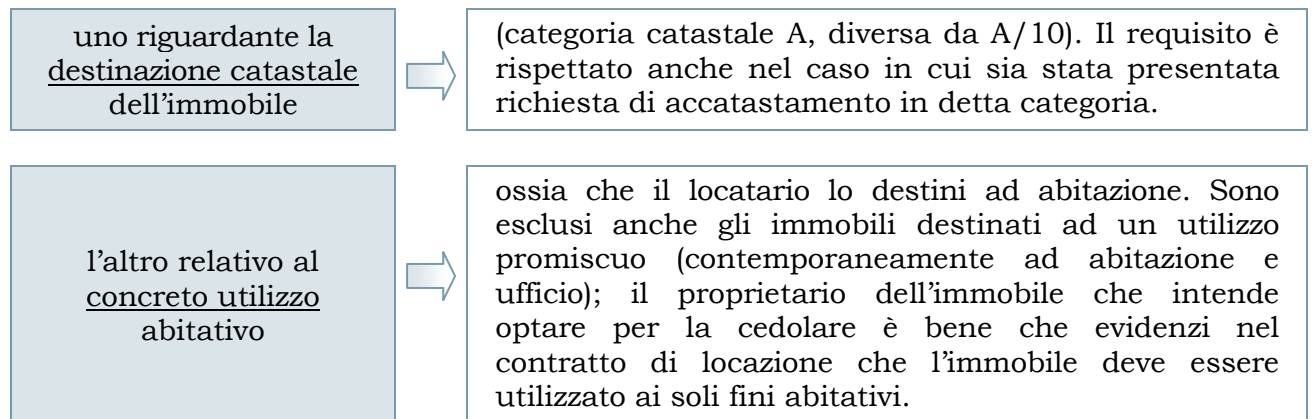
- ➔ le società di ogni genere, sia di capitali che di persone.
- ➔ gli enti non commerciali
- ➔ le società semplici.

### Immobili

Possono essere oggetto di tassazione con cedolare i contratti riguardanti gli immobili a destinazione abitativa e le relative pertinenze. Il regime di tassazione sostitutiva trova applicazione anche per le pertinenze locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, purché:

- ⊖ il rapporto di locazione sia tra le medesime parti contrattuali dell'abitazione;
- ⊖ nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo;
- ⊖ e, infine, sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Vi è un duplice requisito relativo alla qualifica dell'immobile:



Sono quindi esclusi dalla cedolare, facendo due esempi concreti, il contratto di un fabbricato A/10 locato come abitazione, così come il contratto di un fabbricato A/2 che sia destinato ad ufficio dall'utilizzatore.

### **Locatario**

Esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

### **Adempimenti ed opzione**

Per accedere alla tassazione cedolare il contribuente deve rispettare alcuni adempimenti.

#### ⇒ Comunicazione all'inquilino

Il locatore che intende accedere alla cedolare rinuncia infatti alla possibilità di applicare adeguamenti al canone di locazione spettanti a qualunque titolo (adeguamento Istat e qualunque altro tipo di adeguamento pattuito contrattualmente) e ha l'obbligo di palesare tale situazione al locatario. La comunicazione deve avvenire tramite lettera raccomandata, mentre è esclusa la raccomandata a mano, prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.”.

#### ⇒ Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Il secondo adempimento riguarda la necessità di comunicare all'Agenzia delle Entrate la propria volontà di accedere alla tassazione cedolare, opzione che può avvenire:

- ➔ con il modello **Siria** (telematico);
- ➔ Con il **modello 69** (cartaceo);

### **Acconti**

L'imposta cedolare viene ordinariamente liquidata in maniera analoga all'Irpef, tramite acconto in corso d'anno e saldo in sede di successiva dichiarazione dei redditi.

## Sanzioni

Alla disciplina sulla cedolare si coordina anche un inasprimento del sistema sanzionatorio nel caso di omessa o infedele (quindi per importi inferiori al reale) registrazione del contratto.

Le nuove disposizioni, infatti, prevedono quanto segue:

- ➔ Vengono raddoppiate le sanzioni per omessa indicazione del canone in dichiarazione:

la sanzione, ordinariamente prevista nella misura compresa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 258, in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi, si applicherà nella misura compresa dal 240 al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 516. Se il canone viene dichiarato per un importo inferiore al reale, le sanzioni amministrative ordinariamente previste nella misura compresa dal 100 al 200% della maggiore imposta dovuta, si applicheranno nella misura dal 200 al 400%.

- ➔ È stata introdotta una specifica sanzione per i contratti di locazione ad uso abitativo che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro il termine previsto di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione. Per incentivare la contrapposizione di interessi, in caso di violazione agli obblighi di registrazione del contratto (omessa registrazione, registrazione per un canone inferiore a quello reale, ovvero registrazione di un comodato fittizio), l'inquilino che denuncia al Fisco l'irregolarità ha diritto ad un contratto della durata fissata per Legge in 4 anni (+ 4 anni di proroga) ad un canone davvero ridotto (il canone annuo sarà determinato nella misura pari a 3 volte la rendita catastale, salvo il modestissimo adeguamento Istat per gli anni successivi).

### **Esempio:**

Fabbricato di rendita € 600 locato ad € 1.000 mensili (€ 12.000 all'anno). Il contratto non è registrato e l'inquilino provvede alla regolarizzazione: da quel momento in avanti egli ha diritto a pagare un canone annuo di € 1.800 (ossia € 150 al mese) per 4 anni (+ altri 4 di proroga). Il locatore dell'immobile finisce quindi per **perdere** € 10.200 all'anno, quindi **€ 81.600 in otto anni**.

Oltretutto il locatore rischia anche di subire un accertamento per le annualità pregresse, con sanzioni integrali senza alcuna riduzione.

Verbania, 4 marzo 2012

Siamo a disposizione per eventuali approfondimenti in merito all'argomento presentato, e per soddisfare ogni Vostro quesito nei seguenti orari c/o la sede di Federalberghi VCO : Martedì – Venerdì : dalle ore 10.00 alle ore 14.00

Al fine di rendere più efficace il servizio offerto è opportuno richiedere appuntamento al numero di telefono : 0323/40.33.00 – 40.74.67 o via mail : [segreteria@lawt.it](mailto:segreteria@lawt.it)

I nostri migliori saluti.

Lawt / Federalberghi VCO