



Il canone concordato

Su segnalazione di alcuni lettori che hanno richiesto ulteriori approfondimenti sull'articolo uscito col titolo "Il canone concordato", precisiamo alcuni punti.

La scelta della cedolare secca esonera il reddito da locazione da qualsiasi altra imposizione sia Irpef che collegata all'Irpef, come le addizionali. Considerando che l'aliquota Irpef al primo scaglione ammonta al 23% e che le addizionali regionali e comunali possono incidere oltre il 2% del reddito imponibile, l'opzione per la cedolare secca può portare un rilevante abbattimento dell'imposta, anche in considerazione del fatto che a partire dal 2012 c'è stata la riduzione dal 15 al 5% delle deduzioni forfetarie sui canoni di locazione soggetti al prelievo ordinario. La convenienza viene meno solo per i proprietari che abbiano redditi bassi e/o forti detrazioni fiscali (per ristrutturazioni, risparmio energetico o spese sanitarie). Nemmeno il fatto di rinunciare all'aggiornamento Istat del canone può spostare più di tanto le cifre in gioco, in uno scenario di bas-

sa inflazione come quello attuale. Nel caso di comuni a forte tensione abitativa nei quali è possibile stipulare contratti a canone concordato, inoltre, è possibile beneficiare di un'aliquota di cedolare secca del 10%, tassazione che sbilancia in modo netto il vantaggio verso questo tipo di tassazione. Per chi ha un contratto in corso occorrerà valutare, per il tramite di un'associazione di proprietari immobiliari, se è possibile mantenere il canone in corso anche nell'ambito di un contratto concordato, verificando se è congruo, quindi si dovrà concordare con l'inquilino il cambio che comunque porterà un rilevante vantaggio anche a quest'ultimo, che per redditi inferiori a 15.493,71 euro avranno diritto a una detrazione fiscale di euro 900 annui invece di 495,80. Se si raggiunge l'accordo occorrerà risolvere il contratto con il versamento di un'imposta di registro di euro 67,00 e stipulare un nuovo contratto che non prevede spese di bolli e imposte ma solamente l'eventuale competenza dovuta a chi curerà la pratica.