



Le novità in tema di tassazione degli immobili affittati richiedono calcoli complessi ed elaborati al fine di valutare se sia più conveniente attenersi al regime di tassazione standard oppure optare per la cedolare secca. Tale valutazione assume profili peculiari nel caso in cui si adottino contratti a canone concordato o quando oggetto della locazione siano immobili di interesse storico-artistico.

Sul fronte delle novità introdotte, nel corso del 2012, in tema di tassazione dei contratti di affitto, la legge n. 92/2012 ha ridotto dal 15 al 5% l'abbattimento forfetario del canone di locazione previsto dal comma 4-bis dell'art. 37 TUIR e il D.L. n. 16/2012 ha introdotto nuove regole di tassazione per gli affitti relativi ad immobili di interesse storico-artistico.

È utile ora soffermarsi sulle **differenze**, in termini di imposte complessivamente dovute sul canone annuo di locazione, in funzione del **tipo di immobile** locato (abitativo o di interesse storico-artistico) e delle **tipologie di contratto** adottabili. Ciò al fine di consentirne il **confronto** con gli eventuali vantaggi derivanti dall'esercizio dell'opzione per la cedolare secca. Tale scelta non è ammessa per la generalità di contratti di locazione ma incontra alcuni **limiti**:

- il locatore deve essere una **persona fisica**;

- il contratto di locazione deve avere per oggetto **immobili abitativi** e quindi, in generale, rientranti nella categoria catastale A, con esclusione dell'A/10;
- l'immobile locato deve essere **adibito ad uso abitativo**. Non è pertanto ammessa l'opzione nel caso in cui l'immobile, pur essendo accatastato per uso abitativo, venga invece destinato ad uso ufficio o promiscuo;
- il conduttore non deve utilizzare l'immobile nell'ambito della propria attività di impresa o lavoro autonomo a nulla rilevando, per esempio, che lo stesso venga adibito ad abitazione di dipendenti o collaboratori.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata in sede di **registrazione del contratto** come pure, per la annualità successive, presentando il **modello 69 in occasione della scadenza per il pagamento annuale dell'imposta di registro**. Tale scelta è **comunque sempre revocabile con le stesse modalità ove si volesse tornare al regime ordinario**. Va detto, inoltre, che la scelta per la **tassa piatta, esercitata in annualità successive, non consente di chiedere a rimborso l'imposta di registro eventualmente versata in anticipo prima dell'esercizio dell'opzione**.

Tassazione ordinaria o imposizione sostitutiva? ([altro...](#))