

LOCAZIONE DI IMMOBILI STORICI VINCOLATI: CAMBIANO LE REGOLE

Inasprimento del trattamento fiscale. Gli acconti vanno ricalcolati e versati nel 2012

Col decreto semplificazioni è notevolmente cambiato il trattamento fiscale degli immobili storici vincolati ceduti in locazione. Dal 2012 (dichiarazione dei redditi da redigere nel 2013) viene eliminato il vantaggioso trattamento fiscale che consentiva di non dichiarare il reddito effettivo, ma quello catastale, assumendo quale imponibile la minore tariffa d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato.

Inoltre viene previsto che gli acconti 2012 dovranno essere rideterminati considerando le nuove normative.

Il reddito da dichiarare + quello derivante dal contratto di locazione al netto di una riduzione forfettaria del 35%.

Questo provvedimento porterà i proprietari di immobili storici locati a riconsiderare la possibilità di opzione della "cedolare secca", scelta da valutare nell'ottica di un eventuale contenimento del carico fiscale, tenendo altresì conto della rinuncia agli aggiornamenti contrattuali, dell'esenzione dall'imposta di Registro e di Bollo.

L'eventuale scelta del regime della "cedolare secca" va effettuata in occasione della prima registrazione o di proroga del contratto, oppure nel termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive alla prima. Altra formalità prevista, è quella secondo cui il locatore, prima dell'opzione, dovrà inviare al conduttore una raccomandata nella quale sia contenuta la rinuncia espressa a tutti gli aggiornamenti del canone, anche se previsti contrattualmente.

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI Bologna
Presidente Commissione Fiscale Nazionale Uppi