

Relazione Fiaip Varese 11 aprile 2017

NOVITA' CEDOLARE SECCA

**NUOVI CONTRATTI A CANONE
CONCORDATO**

NOVITA' CEDOLARE SECCA

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

- la mancata comunicazione della proroga del contratto soggetto a cedolare secca non comporta la revoca della tassazione sostitutiva purché il contribuente abbia tenuto un comportamento coerente
- previsione di una sanzione amministrativa:
 - 100 euro per ritardi > 30 giorni
 - 50 euro per ritardi non superiori a 30 giorni

NOVITA' CEDOLARE SECCA

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

Comportamento concludente

- non aver pagato l'imposta di registro per le annualità di proroga**
- aver versato la cedolare (anche con ravvedimento)**
- aver compilato la dichiarazione dei redditi in linea con la flat tax**
- aver rinunciato all'aggiornamento del canone**

NOVITA' CEDOLARE SECCA

Cedolare secca senza revoca in assenza della comunicazione di proroga

DECORRENZA

- dal 3 dicembre 2016

TELEFISCO 2017

- la cedolare rimane in essere e valida per coloro che non hanno provveduto alla comunicazione con scadenza anteriore alla data del 3 dicembre 2016

NOVITA' CEDOLARE SECCA

Mancata risoluzione contratto in cedolare

**PRIMA
SANZIONE**

**67 euro
35 euro ritardi < 30 gg.**

**DOPO
SANZIONE**

**100 euro
50 euro ritardi < 30 gg.**

NOVITA' CEDOLARE SECCA

**ESTENSIONE IN VIA INTERPRETATIVA AI CONTRATTI DI
LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO DELL'ALIQUOTA 10%**

ART. 3 comma 2 Dlgs. 23/2011

**cedolare al 10% (15% dal 2018) per i contratti di locazione ad uso abitativo riferiti
ad immobili ubicati**

- 1. Comuni con carenza di disponibilità abitative**
- 2. Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe**

STIPULATI A CANONE CONCORDATO EX ART. 2 COMMA 3 L. 431/98

**Estensione anche a tutti i contratti a canone concordato ad uso transitorio ex art. 5
L. 431/1998 (era pacifico per i contratti universitari)**

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

È stato introdotto nell’ordinamento tributario ad opera dell’ Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l’individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l’accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell’alloggio. All’interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

CONVENZIONE QUADRO
NAZIONALE

*Da rivedersi ogni tre anni ai sensi
dell' Art. 4 L. 431/98*

*e' stata istituita con DM Infrastrutture e
Trasporti 30 dicembre 2002
«Approvazione modello contratto tipo»*

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

ACCORDI LOCALI

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

ACCORDI LOCALI

Se mancano o non
state aggiornate al DM
del 2002

Il DM 14 Luglio 2004 ha previsto che:

Se non sono stati mai stipulati si fa riferimento all'accordo di un comune limitrofo demograficamente simile

Se non sono stati aggiornati al DM 30 Dicembre 2002 e siglati sulla base del DM 5 Marzo 1999 si adeguano le fasce di oscillazione in base all'intera variazione ISTAT

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

CANONE

stabilito sulla base di accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini
risulta inferiore ai prezzi di mercato per venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati

DURATA

3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne nei casi particolari

AGEVOLAZIONI

CONDUTTORE detrazioni fiscali ai fini IRPEF per abitazione principale
LOCATORE irpef - imposta di registro - imu/tasi agevolate

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il locatore



IRPEF RIDOTTA
o
CEDOLARE SECCA



IMPOSTA DI REGISTRO
base imponibile ridotta
del 30%



IMU / TASI
aliquote agevolate

solo per immobili siti in
determinati Comuni

per tutti

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

UBICAZIONE immobili MAX agevolazioni

Comuni con carenze di disponibilità abitative (Art. 1, lettera «a» e «b» del DL. 551/1988)

Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia

Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE

(delibera del 13/11/2003 n. 87 G.U. 18 Febbraio 2004 n. 40)

(con l'art 22, comma 2-ter del Dl. 47/2014 era stato previsto che il CIPE entro il 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei comuni ove è possibile stipulare i contratti a canone concordato)

Comuni in «stato di emergenza» (Art. 9 Dl 47/2014) - solo cedolare secca

colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 (la data di riferimento adottata dal decreto legge è il 28 Maggio 2014, cinque anni prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il locatore



IRPEF ORDINARIA RIDOTTA

BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 5%

+

ULTERIORE RIDUZIONE DEL 30%



CEDOLARE SECCA

BASE IMPONIBILE 100%

ALIQUOTA 10% SINO AL 2017

DAL 2018 15%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il conduttore
detrazioni per canoni di locazione

Utilizzo come abitazione principale

reddito complessivo
sino a euro 15.494

495,80 EURO

reddito complessivo
da euro 15.491 a euro
30.987

247,90 EURO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
Canone libero Legge 431/1998, art. 2, comma 1	4 anni + 4 di rinnovo autom. Canone e aumento annuo secondo accordi tra proprietario e inquilino	Imposta progressive sull'95% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 2%	21% sostitutiva anche dell'imposta di registro e bollo

Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni	Detrazione prevista	
	con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€	con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 €
A) Detrazione generica per tutti	300,00 €	150,00 €
B) Detrazione per gli inquilini con età compresa tra i 20 e 30 anni	991,60 € (spetta per i primi tre anni)	150,00 €
C) Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro , titolari di qualunque tipologia di contratto di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale	991,60 € (spetta per i primi tre anni)	495,80 €

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
Canone concordato legge 431/1998, art. 2, comma 3	3 anni + 2 di rinnovo autom. Canone compreso entro i limiti stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Aumento annuo: 0,75% indice Istat famiglie di operai e impiegati	Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 1,4% (70% del 2%) I comuni possono deliberare aliquote Imu /tasi ridotte	10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo

Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni	Detrazione prevista	
	con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€	con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 €
A) Detrazione	495,80 €	247,90 €

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
Canone concordato per studenti universitari legge 431/1998, art. 5, commi 2 e 3	Da 6 a 36 mesi con rinnovo automatico Il conduttore deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione	Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali, Imposta registro 1,4%	10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro

Condizioni per usufruire della detrazione	Detrazione	Importo massimo su cui calcolare la detrazione
Studenti universitari fuori sede l'università deve essere ubicata in un comune distante almeno 100 chilometri da quello di residenza dello studente e comunque in una provincia diversa la detrazione spetta allo studente se è titolare di reddito, o ai genitori se è fiscalmente a carico (reddito complessivo inferiore a 2.840,51 euro)	19%	2.633 euro

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
Contratti transitori legge 431/1998, art. 5, comma 1	Da 1 a 18 mesi Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore da documentare nel contratto	Imposta progressiva sull'95% del canone, Addizionali, Imposta registro 2%	21% Sostitutiva anche dell'imposta di registro

Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni	Detrazione prevista	
	con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€	con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 €
A) Detrazione generica per tutti	300,00 €	150,00 €
B) Detrazione per gli inquilini con età compresa tra i 20 e 30 anni	991,60 € (spetta per i primi tre anni)	150,00 €
C) Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro, titolari di qualunque tipologia di contratto di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale	991,60 € (spetta per i primi tre anni)	495,80 €

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013