

Attualità

"Guida fiscale alla locazione della casa"

7 Luglio 2005

In distribuzione gratuita presso tutti gli uffici delle Entrate e disponibile in Rete in formato pdf

Thumbnail Image not found or type unknown L'ultimo numero del periodico bimestrale "l'agenzia informa", distribuito gratuitamente in questi giorni ai contribuenti tramite gli uffici dell'Agenzia, è dedicato alla locazione della casa.

La nuova "Guida fiscale alla locazione della casa", che illustra in dettaglio gli adempimenti e le agevolazioni tributarie sia per i proprietari che per gli inquilini, è anche disponibile, in formato pdf, nella biblioteca di FISCOoggi e su www.agenziaentrate.gov.it (sezione documentazione / le guide dell'Agenzia).

La pubblicazione, dopo aver descritto le diverse tipologie di contratti di locazione, ricorda le modalità con le quali adempiere al principale obbligo fiscale conseguente alla stipula, cioè la registrazione del contratto e il pagamento dell'imposta di registro.

L'opuscolo illustra poi le agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione a canone concordato di immobili situati in comuni ad alta densità abitativa o concessi in affitto a persone che versano in situazioni di disagio abitativo. Per i proprietari, in queste ipotesi, il reddito da assoggettare all'Irpef e alle relative addizionali, cioè il canone, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati a uso abitativo in libero mercato, può essere ridotto (oltre che del 15 per cento ovvero del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna) ulteriormente fino a una percentuale del 70 per cento. Oltre alla riduzione Irpef, i proprietari che affittano a canone concordato un immobile situato in un comune ad alta tensione abitativa possono usufruire anche della riduzione del 30 per cento della base imponibile sulla quale

calcolare l'imposta di registro.

La pubblicazione non poteva non sottolineare le rilevanti novità introdotte dall'ultima legge finanziaria, n. 311/2004, che, per combattere il fenomeno delle locazioni sommerse, ha previsto che l'ufficio non possa procedere all'accertamento sul reddito derivante da immobili locati se viene dichiarato, ai fini Irpef, un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15 per cento, e il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

La stessa legge finanziaria ha previsto, inoltre, che anche ai fini dell'imposta di registro l'ufficio non possa procedere all'accertamento se il canone di locazione risultante dal contratto di locazione sia non inferiore al 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile si determina applicando alla rendita catastale i moltiplicatori rivalutati del 20 per cento (per i fabbricati locati, il moltiplicatore è sempre pari a 120).

La guida non manca di evidenziare anche le agevolazioni Irpef per gli inquilini:

1. se l'immobile affittato a canone concordato costituisce abitazione principale, l'inquilino ha diritto a una detrazione d'imposta di 495,80 euro, se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, o di 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro
2. il lavoratore dipendente che stipula un qualsiasi contratto di locazione di abitazione principale, a seguito di trasferimento della propria residenza nel Comune di lavoro (o in uno di quelli limitrofi), può usufruire, per i primi tre anni, di una detrazione Irpef di 991,60 euro, se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, o di 495,80 euro, se il suo reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

In appendice, infine, oltre all'elenco dei comuni considerati dal Cipe ad alta tensione abitativa, sono riportati due utili quadri riassuntivi sulle principali tipologie di contratti e sulle modalità di pagamento dell'imposta di registro.

di

Camilla Ariete

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/guida-fiscale-alla-locazione-della-casa>