



mercoledì 23 novembre 2022

BRINDISI SERA

Come funziona la tassa di locazione agevolata per gli affitti?

Parliamo di un regime fiscale alternativo che può essere utilizzato dal proprietario di un'abitazione o da chi ha diritto all'utilizzo di beni non destinati ad attività commerciale; quindi non a fini commerciali.

Pertanto i contratti devono essere indirizzati a persone fisiche e non ad aziende in quanto l'immobile deve essere adibito ad abitazione. Inoltre l'immobile deve rientrare nelle categorie da A/1 ad A/11 (fatta eccezione per A/10 che riguarda uffici e studi privati) e vale anche per le cosiddette pertinenze domestiche quali garage, cantina, parcheggio, solo se menzionate nel contratto.

L'unica eccezione è rappresentata dai contratti regolati nel 2019, dove la cedola secca è applicata anche ai beni strumentali, di categoria C/1 con superficie fino a 600 metri (nel caso di in questo caso l'aliquota è del 21%).

Nel caso in cui tu voglia applicare la cedolare secca, dovrai notificare tale decisione all'Agenzia delle Entrate in sede di richiesta di appalto.

In caso contrario, non riceverai il rimborso dell'imposta pagata. Un'altra cosa è che la tassa non sarà modificabile.

Come calcolare la cedolare secca?

La cedolare secca grava sempre sul 100% del canone annuale, ma in ogni caso l'imposta è comunque inferiore all'aliquota abituale.

- L'aliquota è del 10% per contratto di locazione con canone pattuito indicato nella provincia
- L'aliquota rimane al 10% per i contratti conclusi in città dichiarate in stato di emergenza per calamità naturali
- È equivalente al 10% per l'affitto gli studenti universitari
- Il 10% si applica anche al noleggio temporaneo

- Tariffe fino al 21% quando le case vengono affittate sul mercato libero

Ci sono due modi per pagare le commissioni di cedolare secca:

- Importo del deposito:

per i primi 12 mesi, non pagare nulla in quanto non esiste un periodo precedente per richiedere l'imponibile. Successivamente, la cedolare secca corrisponde al 100% dell'imposta dovuta per l'anno precedente

- Eccedenza:

i pagamenti devono essere effettuati entro il 30 Giugno dell'anno successivo a quello di riferimento o entro il 31 luglio con scatti dello 0,40%. Il restante importo è pari al 21%, ma ridotto al 19% in caso di concordato compenso.

Per effettuare i pagamenti utilizza il modello F24 scegliendo due modalità:

- Unica soluzione:

entro il 30 novembre, se l'importo da versare è inferiore a € 257,20

- Depositi:

se l'importo supera i 257,20 euro, il pagamento può essere effettuato in due rate, dove la prima rata è pari al 40% dell'acconto dovuto (entro il 30 giugno) e il restante 60% entro il 30 giugno 11.