

CEDOLARE SECCA – LEGGE DI STABILITÀ

di Sergio Lombardi

A sei anni dalla sua prima introduzione, la cedolare secca torna protagonista.

Ben **tre distinti interventi** con l'imposta ad aliquota fissa in varie forme sono previsti nella attuale versione della Legge di Stabilità 2018 (Disegno di Legge 2960), e nei provvedimenti connessi. Attualmente la manovra è in discussione in commissione al Senato e, secondo le stime, entro mercoledì 29/11 in Aula.

1) CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

All'art. 3, comma 6 del Disegno di Legge di Stabilità, viene estesa, per gli anni d'imposta 2018 e 2019, la riduzione dell'aliquota della cedolare secca al 10% per gli immobili locati a **canone concordato**, in scadenza il 31/12/2017. Ricordiamo che la normativa vigente prevede la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota della cedolare secca per gli alloggi a canone concordato per un quadriennio dal 2014. Senza il rinnovo, l'aliquota ritornerebbe al 15% dal 1/1/2018.

CEDOLARE SECCA AL 10% SU CONTRATTI TRANSITORI

Ricordiamo che **la cedolare secca al 10% riguarda attualmente anche i contratti di affitto transitorio** di durata da un mese a diciotto mesi. A questa categoria di locazioni, come recentemente chiarito dall'Agenzia delle Entrate (Telefisco 2017 e Circolare 8/E del 2017), si applica la cedolare secca al 10% anche nel caso di contratti di durata inferiore al classico 3+2, a condizione che si tratti di locazione a canone concordato fra 1 e 18 mesi relativo ad abitazioni ubicate in comuni con carenze di disponibilità abitative o con alta tensione abitativa. L'estensione dell'agevolazione per i contratti concordati al biennio 2018-2019, se approvata, riguarderà quindi anche i "transitori", nei comuni che rientrano in tali condizioni.

2) CEDOLARE SECCA AL 15% PER RIAPERTURA BOTTEGHE DEI CENTRI STORICI

Un emendamento al decreto fiscale collegato alla manovra introduce nuove agevolazioni per i locali (negozi, bar e botteghe artigiane) sfitti da due anni, con una cedolare secca al 15% per favorirne la riapertura. Secondo l'emendamento al decreto fiscale collegato alla legge di stabilità, la cedolare secca al 15% sostituirebbe varie imposte (Irpaf, Ires, Irap, bollo e registro sul contratto di locazione) per i **locali commerciali** non affittati da almeno due anni nei centri storici e si applicherebbe in

caso di avvio di attività “di vendita al dettaglio o di somministrazione di alimenti e bevande” o “di produzione e vendita di prodotti artigianali”. La misura si attiverebbe in via sperimentale per il biennio 2018-2019.

3) CEDOLARE SECCA SU LOCAZIONI BREVI

Resistono gli emendamenti con la proposta di una cedolare secca al 10% (invece che al 21%) a partire dall'anno fiscale 2018 sugli **affitti brevi** con pagamenti attraverso piattaforme online come Airbnb o attraverso altri intermediari immobiliari. Si ricorda che le maggiori piattaforme online ad oggi non hanno ancora applicato la trattenuta al 21% prevista dalla “Manovrina” o DEF da giugno.

Le tre forme di agevolazione qui elencate sono per ora solo proposte di legge, non ancora approvate.

Monitoreremo l’iter della manovra finanziaria per gli aspetti di interesse per i proprietari e per i gestori di strutture turistiche. Seguite i nostri spazi e per chiarimenti e informazioni rivolgetevi a:

Sergio Lombardi

info@sergiolombardi.net

<http://www.sergiolombardi.net/turismo.htm>