

IL CASO

LA SOLUZIONE

IL TRATTAMENTO DEL REDDITO



Un soggetto privato loca un immobile per di alcuni giorni. Si chiede se il relativo reddito debba essere dichiarato e in quale categoria reddituale rientra. Si chiede inoltre di sapere con quale criterio il reddito è assoggettato a imposizione.

I redditi derivanti dal mero sfruttamento economico dell'immobile si considerano redditi fondiari. Non rileva la durata dell'affitto. Il reddito va indicato in dichiarazione dei redditi, nel relativo riquadro. Il criterio di tassazione è quello di competenza, a prescindere dall'effettivo incasso.

LA CHANCE TASSA PIATTA



In presenza di una locazione di breve durata, è possibile optare per la cedolare secca sugli affitti? Se sì, quali sono le condizioni di applicazione della cedolare, come si effettua l'opzione e qual è l'aliquota della cedolare stessa?

Anche le locazioni abitative brevi possono essere assoggettate alla cedolare. In caso di contratto di durata non superiore a trenta giorni, non vi è obbligo di registrazione e la scelta va espressa in dichiarazione dei redditi. L'aliquota è del 21% e sostituisce anche le imposte di registro e bollo.

L'OPZIONE CON PIÙ LOCATORI



Un immobile a uso abitativo è concesso in locazione per un periodo di tre mesi. L'immobile è di proprietà di due fratelli. Come si effettua l'opzione per la cedolare in presenza di più locatori? La scelta dev'essere comunicata all'inquilino con lettera raccomandata?

In presenza di più comproprietari, ciascuno può optare per la cedolare. La scelta di uno non coinvolge gli altri. Trattandosi di contratto da registrare, si trasmette alle Entrate, in via telematica, il modello Rli. Non essendoci aggiornamenti contrattuali, non si inviano comunicazioni all'inquilino.

L'UTILIZZO TURISTICO



Un immobile è concesso in locazione per uso turistico. In estate è affittato per periodi diversi a persone diverse. La scelta della cedolare secca può essere eseguita separatamente per ciascuna locazione?

La scelta della cedolare è autonoma per ciascun immobile e per ciascun rapporto locativo. Nulla vieta che, ad esempio, in caso di più locazioni dello stesso immobile in periodi diversi, il primo contratto sia soggetto a Irpef e gli altri a cedolare.

L'AFFITTO DI ALCUNE STANZE



Il proprietario di un'abitazione principale ha deciso di locare alcune stanze della casa a studenti. La locazione delle stanze può beneficiare della cedolare? Essa comporta la perdita dell'esenzione Imu?

Secondo la circolare 26/E del 2011, anche l'affitto di stanze di un'abitazione può rientrare nella cedolare. L'esenzione Imu dell'abitazione principale non è condizionata dalla parziale locazione, se il proprietario risiede e dimora nell'immobile.

L'APPLICAZIONE DELLA TASI



Il proprietario di alcune unità abitative intende concederle in locazione a terzi nei mesi estivi. Come bisogna comportarsi ai fini della Tasi? I locatori devono pagare qualcosa al Comune? Se non lo fanno, vi possono essere conseguenze in capo al proprietario?

In linea di principio, la Tasi colpisce sia i proprietari che gli inquilini, e non vi è alcuna solidarietà tra loro. Tuttavia, in caso di locazioni di durata non superiore a sei mesi, per espressa previsione di legge l'intero importo del tributo è a carico del proprietario.

LE REGOLE DELLA TARI



Il proprietario di un bar-ristorante vuole affittarlo nei mesi estivi, durante la stagione balneare. Quali sono le regole da applicare ai fini del pagamento della Tari? L'utilizzatore deve presentare un'apposita dichiarazione al Comune?

La Tari è in linea di principio a carico dell'utilizzatore. Anche in questo caso, tuttavia, in caso di utilizzi di durata non superiore a sei mesi, tutta la tassa è a carico del proprietario, sulla base della tipologia di attività esercitata dall'utilizzatore.