

I passi da seguire per valutare la convenienza della cedolare rispetto alla tassazione Irpef ad aliquota marginale. L'esempio considera un contribuente con reddito di lavoro dipendente e altre detrazioni (carichi familiari, spese mediche, 36% sui lavori edilizi). La cedolare, in quanto imposta sostitutiva è stata applicata al canone "a valle" del calcolo dell'imposta netta

IL METODO DI CALCOLO

L'ESEMPIO

SENZA LA CEDOLARE



01 | REDDITO COMPLESSIVO

Calcolare il reddito complessivo (il canone di mercato va ridotto del 15% per le deduzioni forfettarie, quello concordato del 40,5%)

Redditi di lavoro dipendente di 15.000 euro + reddito di fabbricati di 6.120 euro (pari all'85% del canone di mercato di 7.200) per un totale di 21.120 euro

02 | REDDITO IMPONIBILE

Calcolare l'imponibile sottraendo il reddito dell'abitazione principale e gli oneri deducibili

Reddito imponibile di 19.920 euro (pari al reddito complessivo di 21.120 euro - 1.200 euro di contributi per previdenza complementare)

03 | IRPEF LORDA E NETTA

Calcolare l'Irpef lorda in base all'aliquota marginale e l'Irpef netta operando le detrazioni d'imposta

Imposta lorda di 4.778 euro. Detrazioni per coniuge a carico (690 euro), figlio a carico (622), lavoro dipendente (1.133), spese mediche (150) e 36% per ristrutturazioni edilizie (1.260). Imposta netta di 923 euro

04 | ADDIZIONALI

Calcolare l'addizionale regionale e comunale sul reddito imponibile complessivo

Addizionale comunale di Roma (100 euro) e regionale del Lazio (339 euro)

05 | REGISTRO E BOLLO

Calcolare l'imposta di registro e di bollo

Imposta di registro (1% a carico del proprietario 72 euro) e bollo (15 euro)

CON LA CEDOLARE



06 | IMPONIBILE

Calcolare il reddito imponibile Irpef al netto del reddito da locazione, su cui si applica la cedolare

Imponibile di 13.800 euro (15.000 euro di redditi di lavoro dipendente - 1.200 euro di oneri deducibili per il fondo pensione)

07 | IRPEF LORDA

Calcolare l'Irpef lorda con l'aliquota marginale

Imposta lorda di 3.174 euro (tutto l'imponibile rientra nel primo scaglione con aliquota al 23%)

08 | IRPEF NETTA

Calcolare l'Irpef netta operando le detrazioni (nota bene: nel calcolo delle detrazioni si deve tenere conto del reddito sottoposto a cedolare)

Per effetto delle detrazioni, che tengono conto del reddito da locazione e restano identiche a quelle riportate sopra, l'imposta netta si azzerava e c'è incapienza per 681 euro

09 | ADDIZIONALI

Calcolare l'addizionale regionale e comunale

Le addizionali sull'imponibile Irpef sono pari a zero, non essendo dovuta imposta netta

10 | CEDOLARE SECCA

Calcolare la cedolare secca (al 21% o al 19%) sull'intero canone, senza deduzioni forfettarie

Sul canone pattuito di 7.200 euro la cedolare al 21% è pari a 1.521 euro

11 | REGISTRO E BOLLO

Aggiungere le eventuali imposte di bollo e registro già versate per le quali non è previsto il rimborso

Ipotizzando che il contratto sia già stato registrato, l'imposta di registro è pari a 72 euro (1% a carico del proprietario) e quella di bollo a 15 euro

LA SCELTA



12 | IL CONFRONTO

Confrontare la tassazione complessiva con e senza cedolare

Senza cedolare, la tassazione complessiva è di 1.449 euro. Con la cedolare 1.599 euro

13 | EFFETTO ISTAT

Rifare il calcolo per gli anni residui del contratto, tenendo conto del blocco degli adeguamenti Istat e dell'assenza dell'imposta di registro e di bollo se si sceglie la cedolare

Con un adeguamento del 2% annuo sulla distanza dei quattro anni, la scelta dell'aliquota marginale comporta maggiori introiti per il contribuente pari a 270 euro