

Un risparmio da verificare

IL QUADRO DEI REDDITI

Confronto fra il vecchio regime di tassazione sugli affitti (Irpef, registro, bollo e addizionali locali) e il nuovo sistema della cedolare secca per la durata di quattro anni. Partendo da un reddito annuo di 1.000 euro, l'ultima colonna indica la differenza tra il reddito netto assicurato dal nuovo regime e quello previsto dalla tassazione progressiva al termine dei quattro anni. Questo per tenere conto anche della scomparsa, nel sistema della cedolare, dell'adeguamento annuale Istat del canone

| Fascia di reddito (in migliaia di euro) | Regime attuale | | | Cedolare | | | Diff. |
|---|----------------|-------|----------------|----------|-------|----------------|-------|
| | Introito | Tasse | Introito netto | Introito | Tasse | Introito netto | |
| CANONE FISSO | | | | | | | |
| Fino a 15 | 4.122 | 911 | 3.211 | 4.000 | 840 | 3.160 | -51 |
| 15-28 | 4.122 | 1.051 | 3.071 | 4.000 | 840 | 3.160 | 89 |
| 28-55 | 4.122 | 1.437 | 2.685 | 4.000 | 840 | 3.160 | 475 |
| 55-75 | 4.122 | 1.542 | 2.580 | 4.000 | 840 | 3.160 | 580 |
| Oltre 75 | 4.122 | 1.612 | 2.510 | 4.000 | 840 | 3.160 | 650 |
| CANONE CONCORDATO | | | | | | | |
| Fino a 15 | 4.122 | 642 | 3.480 | 4.000 | 760 | 3.240 | -240 |
| 15-28 | 4.122 | 740 | 3.382 | 4.000 | 760 | 3.240 | -142 |
| 28-55 | 4.122 | 1.010 | 3.112 | 4.000 | 760 | 3.240 | 128 |
| 55-75 | 4.122 | 1.084 | 3.038 | 4.000 | 760 | 3.240 | 202 |
| Oltre 75 | 4.122 | 1.133 | 2.989 | 4.000 | 760 | 3.240 | 251 |

GLI ESEMPI

Immobile di 100 metri quadrati a Milano, affittato a 20mila euro l'anno a canone di mercato, reddito complessivo del proprietario 50mila euro (aliquota Irpef marginale 38%)

| | Irpef | Cedolare |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Aggiornamento Istat: 2,5% | 500 | 0 |
| Base imponibile | 17.425 | 20.000 |
| Irpef (compresa addizionale) | 6.778 | 0 |
| Cedolare | 0 | 4.600 |
| Imposta di registro | 210 | 0 |
| Totale imposte | 6.988 | 4.600 |
| Canone netto | 13.512 | 15.400 |

Immobile di 40 metri quadrati a Roma, affittato a 4mila euro l'anno a canone concordato, reddito complessivo del proprietario 25mila euro (aliquota Irpef marginale 27%)

| | Irpef | Cedolare |
|------------------------------|------------|--------------|
| Aggiornamento Istat: 2,5% | 100 | 0 |
| Base imponibile | 2.439 | 4.000 |
| Irpef (comprese addizionali) | 722 | 0 |
| Cedolare | 0 | 760 |
| Imposta di registro | 29 | 0 |
| Totale imposte | 751 | 4.600 |
| Canone netto | 3.349 | 3.340 |

Immobile di 80 metri quadrati a Genova, affittato a 7mila euro l'anno a canone di mercato, reddito complessivo del proprietario 27mila euro (aliquota Irpef marginale 27%)

| | Irpef | Cedolare |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Aggiornamento Istat: 2,5% | 175 | 0 |
| Base imponibile | 6.099 | 7.000 |
| Irpef (comprese addizionali) | 1.775 | 0 |
| Cedolare | 0 | 1.470 |
| Imposta di registro | 72 | 0 |
| Totale imposte | 1.847 | 1.470 |
| Canone netto | 5.328 | 5.530 |

Immobile di 100 metri quadrati a Napoli, affittato a 6.000mila euro l'anno a canone concordato, reddito complessivo del proprietario 60mila euro (aliquota Irpef marginale 41%)

| | Irpef | Cedolare |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Aggiornamento Istat: 2,5% | 150 | 0 |
| Base imponibile | 3.659 | 6.000 |
| Irpef (comprese addizionali) | 1.581 | 0 |
| Cedolare | 0 | 1.140 |
| Imposta di registro | 43 | 0 |
| Totale imposte | 1.624 | 1.140 |
| Canone netto | 4.526 | 4.860 |