

La “cedolare secca”

Con la cedolare secca gli inquilini si confrontano con una nuova normativa: molto vantaggiosa con i proprietari onesti, ma estremamente dura con evasori e furbetti.

A tutti coloro che non hanno un contratto di affitto, o che pagano più di quanto stabilito nel contratto, va il vantaggio più consistente che consente loro di recuperare i propri diritti e di assicurarsi un canone d'affitto regolare (4+4 anni) ad un prezzo che, orientativamente, può variare tra un terzo ed un quinto delle cifre richieste dal mercato, in assoluta sicurezza, tranquillità e certezza di aver ben operato per denunciare queste frodi (i proprietari hanno avuto tutto il tempo per mettersi in regola).

Ma vediamo in dettaglio cosa comporta la nuova normativa per l'inquilino.

Intanto; quali sono gli inquilini che possono aspettarsi la richiesta del nuovo regime della cedolare secca?

In generale chi ha un proprietario con un reddito superiore ai 28.000 euro annui e gli studenti universitari (che affittano anche una stanza).

Sono escluse le locazioni, anche se ad uso abitativo, effettuate nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni, gli immobili locati all'estero e quelli subaffittati e non dovranno confrontarsi con queste nuove regole coloro che sono inquilini di una società (di persone o di capitale) o di enti (commerciali e non commerciali).

Cosa accade all'inquilino che deve affrontare il nuovo regime?

All'inquilino arriverà una raccomandata postale (non può essere una raccomandata a mano, non sarebbe valida) da parte del proprietario che gli comunicherà:

1. la scelta di aderire alla cosiddetta “cedolare secca”;
2. l'impegno del proprietario a non richiedere nessun tipo di aumento per tutto il periodo in cui opererà per il nuovo regime fiscale (Istat, canoni, oneri accessori, aumenti per lavori, etc.,)

Se la lettera raccomandata non contiene tutto ciò, perde la sua validità.

Quali sono le novità economiche per l'inquilino, con la cedolare secca?

- il canone stabilito nel contratto precedente rimane invariato;

- vengono eliminati tutti gli aumenti (Istat, canoni, oneri accessori, aumenti per lavori, etc.,) a partire da gennaio 2011;
- vengono eliminate, per la quota parte che spetta all'inquilino, le imposte di bollo e di registro sulle proroghe o la risoluzione del contratto;
- se sono scattati aumenti (a partire dal gennaio 2011) prima della scelta del nuovo regime ("cedolare secca") l'inquilino può pretendere la restituzione delle somme versate al proprietario;
- sotto il profilo fiscale non vi sono variazioni.

Se invece l'inquilino non ha un contratto registrato, semplicemente non ha un contratto, ha un contratto irregolare o paga un affitto superiore a quello dichiarato nel contratto, dal 7 giugno 2011, può imporre al proprietario un contratto con durata di quattro anni rinnovabili di altri quattro (4+4) con un canone che non può essere superiore al triplo della rendita catastale con aggiornamento Istat del 75% a partire dal secondo anno.

Ricondurre alla correttezza un canone irregolare non comporta nessun rischio per l'inquilino!

E l'Uniat è, come sempre, al suo fianco **per affrontare l'iter burocratico** (un po' articolato, forse, ma già in grado di assicurare il buon esito delle pratiche) necessario per il riconoscimento dei propri diritti.

Fondamentalmente si tratta di riempire un modulo (il **modello 69** elaborato dall'Agenzia delle Entrate), conoscendo anche i **dati anagrafici, il codice fiscale del proprietario, i dati catastali la rendita catastale dell'immobile** (dato da non inserire nel modello 69, ma necessario per calcolare il nuovo canone d'affitto) e presentarlo all'Agenzia delle Entrate.

[Articolo Originale](#)