

Vademecum per l'inquilino su cedolare secca e contratti irregolari

Che cosa fare dal 7 giugno 2011

Dallo scorso 7 aprile 2011 i proprietari persone fisiche di immobili locati a uso abitativo possono optare per la cedolare secca sui redditi dagli affitti.

Che cosa si deve aspettare l'inquilino?

- potrà ricevere dal proprietario una comunicazione, tramite lettera raccomandata, con la quale viene informato che lo stesso ha optato per l'applicazione della cedolare secca;
- la comunicazione deve obbligatoriamente contenere la rinuncia del proprietario a richiedere aumenti di qualsiasi natura e titolo per tutto il periodo in cui opta per il nuovo regime fiscale (clausole Istat, aumenti per lavori, aumenti scadenzati nel tempo di canoni e degli oneri accessori se integrati nel canone) altrimenti è inefficace e rende non valida fiscalmente l'opzione. In caso di più proprietari la rinuncia vale comunque per tutti gli aumenti, indipendentemente dal fatto che abbia optato per la cedolare uno solo dei proprietari.

Contratti in nero e irregolari

Il proprietario che ha in corso:

- contratti scritti e non registrati,
- contratti non scritti e non registrati,
- contratti registrati ma per un importo minore di quello realmente pagato dall'inquilino,
- comodati fittizi,

aveva sessanta giorni di tempo, a partire dal 6 aprile 2011. Tale termine è scaduto il 6 giugno 2011, pertanto dal 7 giugno 2011 i proprietari che non hanno sanato l'irregolarità rischiano pesanti sanzioni.

Sanzioni che scattano dal 7 giugno 2011

Il proprietario che non ha provveduto a registrare entro il 6 giugno queste situazioni di irregolarità del contratto sarà obbligato a un contratto che ha le seguenti caratteristiche:

- durata 4 anni + 4;
- canone di affitto non superiore al triplo della rendita catastale con aggiornamento Istat del 75% a partire dal secondo anno.

Che cosa può fare l'inquilino?

- verifica della raccomandata del Locatore che opta per la cedolare secca;
- controllo, dal 7 giugno 2011, della mancata sanatoria delle situazioni irregolari da parte del proprietario. L'avvenuta registrazione può essere verificata mediante accesso al cassetto fiscale dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate;
- verifica della rendita catastale dell'immobile locato;
- nel caso di mancata registrazione della locazione da parte del proprietario, registrazione a sua cura della locazione da parte dell'inquilino, come obbligata in base all'art. 3, comma 8, d.lgs. 23/2011. Come previsto dalla circolare 26/E va presentata all'ufficio apposita denuncia in doppio originale unitamente al modello 69 debitamente compilato;
- applicazione del canone come determinato dalla legge;
- eventuali azioni giudiziali.

Cosa cambia economicamente per l'inquilino se il proprietario opta per la cedolare

- il canone contrattuale rimane invariato;
- non dovrà più pagare l'imposta di registro e di bollo sulla locazione, per la parte a suo carico;
- non dovrà più pagare, per la parte a suo carico, le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto;

- non dovrà pagare aumenti Istat e ogni altro aumento (per lavori, per incrementi comunque scadenzati, per oneri accessori se conglobati nel canone, ecc.) decorrenti da gennaio 2011. Ove fossero già stati applicati aumenti scattati prima dell'opzione vanno restituite le relative somme già percepite dal proprietario.
- per l'inquilino fiscalmente non cambia nulla.