

Roma, 19/03/2014

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

## **OGGETTO: Cedolare secca – le novità del Decreto Casa**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo aggiornarla in merito alle novità che hanno interessato il comparto delle locazioni. Il c.d. Decreto Casa ha di recente ridotto l'aliquota della tassa piatta sulle locazioni a canone concordato dal 15% al 10% a partire dal 2014.*

*Di seguito le indicazioni operative da seguire. Se avesse necessità di ulteriori informazioni, non esiti a contattare lo scrivente Studio.*

### ***Il Decreto casa – la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota***

---

Con l'approvazione del c.d. Decreto Casa, viene confermata la **riduzione dal 15 al 10% della cedolare secca sugli affitti a canone concordato**. Il vantaggio è quello di versare un'unica imposta con aliquota al 10%, sostitutiva:

- dell'Irpef,
- delle addizionali comunali e regionali,
- dell'imposta di bollo,
- e dell'imposta di registro.

**La riduzione dell'aliquota è automatica per tutti i proprietari di immobili abitativi** che locano gli stessi e hanno già applicato la tassa piatta

su un affitto a canone convenzionato: **la diminuzione del prelievo si applica su tutti i canoni percepiti dal 2014 al 2017, senza bisogno di alcun adempimento.**

Va detto che, il beneficio verrà goduto da pochi, dato che nel 2012, i contribuenti che hanno applicato la cedolare su un canone concordato erano 65.000 circa, su una platea di soggetti che locavano un immobile pari a 2 milioni.

### ***Come comportarsi oggi: la scelta***

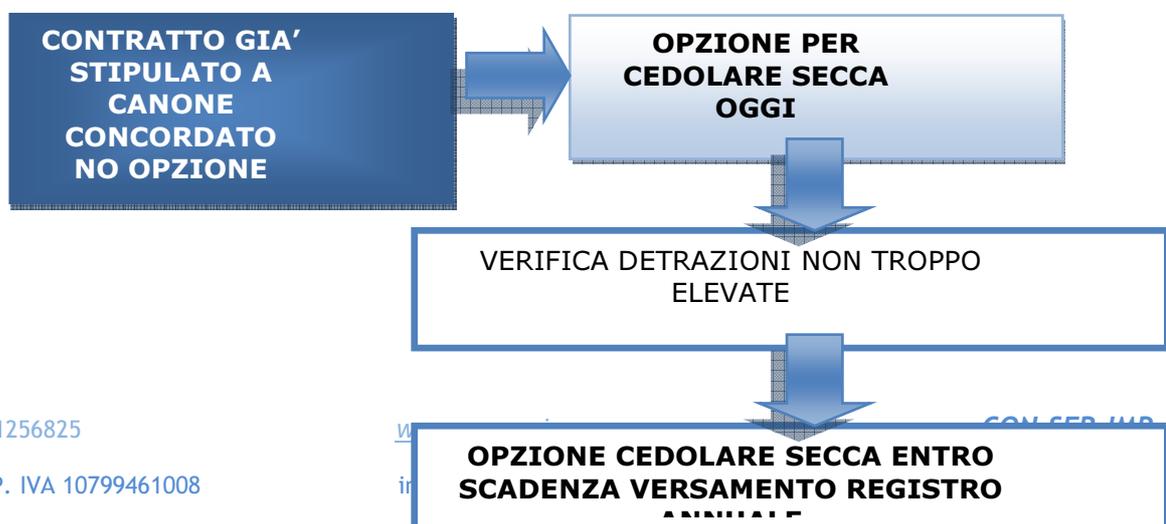
---

Va fatta una distinzione tra:

- soggetti che hanno già stipulato un contratto a canone concordato;
- soggetti che non hanno ancora stipulato un contratto concordato;
- soggetti che hanno sottoscritto un contratto a canone libero,

in quanto le modalità da adottare sono differenti.

**Per coloro che hanno stipulato un contratto a canone concordato** - Per chi ha già stipulato un contratto a canone concordato, ma non ha ancora optato per la cedolare, è sufficiente verificare di non avere detrazioni fiscali troppo elevate, e optare in tal caso, per la tassa piatta entro il termine per il pagamento annuale dell'imposta di registro, usando il modello 69 (fino al 31 marzo 2015) o il nuovo modello RLI, senza scordarsi di **inviare all'inquilino la raccomandata con cui gli si comunica l'applicazione della tassa piatta e si rinuncia all'aggiornamento del canone.**



**Per coloro che non hanno ancora stipulato un contratto concordato -**

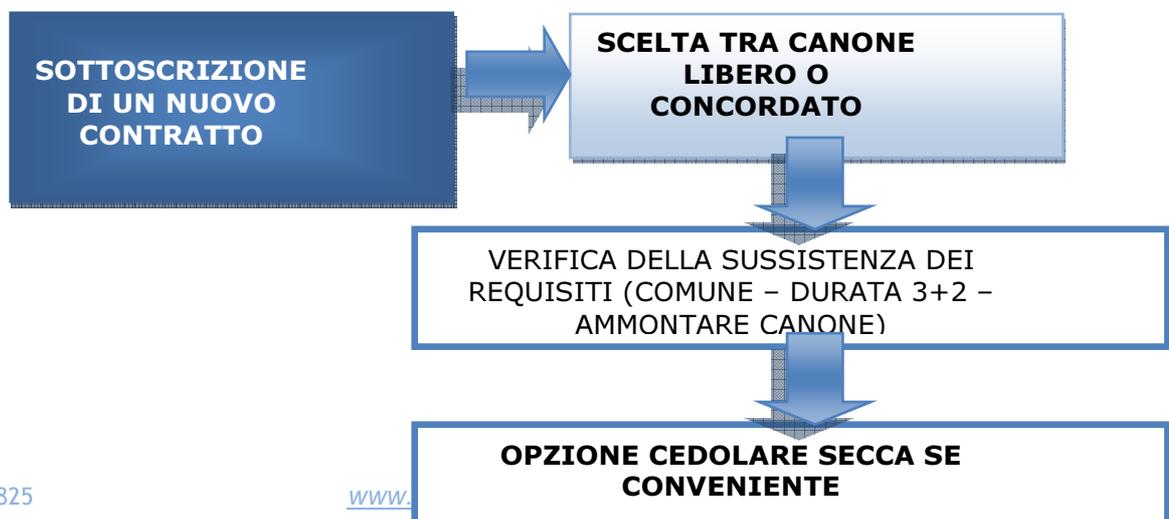
Qualora, invece, non sia stato stipulato alcun contratto convenzionato, le condizioni per poter beneficiare della nuova cedolare sono due:

- l'immobile abitativo deve trovarsi in uno dei cosiddetti Comuni "ad alta tensione abitativa", il cui elenco, stilato e aggiornato dal Cipe a oggi, si riporta nel paragrafo successivo e visionabile sul sito internet [www.confedilizia.it/locazioni.html](http://www.confedilizia.it/locazioni.html);

- il proprietario deve stipulare con l'inquilino un contratto a canone concordato (art. 2, comma 3, L. 431/1998) con una durata di tre anni prorogabili di altri due e con un canone mensile compreso nel range individuato negli accordi firmati a livello territoriale tra le sigle della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini.

Il proprietario deve accontentarsi, sostanzialmente, di un canone inferiore nella maggior parte dei casi a quello di mercato, a seconda del compromesso siglato su base territoriale.

Ad oggi, data la situazione di crisi, ha senso verificare gli importi previsti negli accordi territoriali, incrociandoli con le delibere comunali su Imu e Tasi non appena approvate, nella speranza che i Comuni abbiano previsto qualche agevolazione specifica per tali contratti.



**Per coloro che hanno sottoscritto un contratto a canone libero** - Il passaggio da canone libero a convenzionato comporta la cessazione del vecchio contratto (a canone libero appunto) e la stipula di un nuovo accordo, che potrà nascere portando con sé l'opzione, utilizzando per la registrazione il modello Siria o, in alternativa, il modello 69 cartaceo o il nuovo RLI.

Siria è utilizzabile solo fino a un massimo di tre proprietari e nel caso in cui tutti optino per la cedolare secca. Se uno dei tre volesse, una volta fatta l'opzione, volesse tornare al regime ordinario, potrà fuoriuscire dal regime della tassa piatta, alla scadenza dell'annualità contrattuale, utilizzando il modello RLI.



### ***Paesi ad alta tensione abitativa***

<b>ABRUZZO</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Chieti</b>	Chieti - Francavilla al Mare - Lanciano - Ortona - Vasto
<b>L'Aquila</b>	Avezzano - L'Aquila - Sulmona

<b>Pescara</b>	Montesilvano - Pescara - Spoltore
<b>Teramo</b>	Teramo

<b>BASILICATA</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Matera</b>	Matera - Nova Siri - Policoro
<b>Potenza</b>	Avigliano - Lavello - Melfi - Pignola - Potenza - Rapolla - Tito - Venosa

<b>CALABRIA</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Catanzaro</b>	Catanzaro - Lamezia Terme
<b>Cosenza</b>	Acri - Cassano allo Jonio - Castrovillari - Corigliano Calabro - Cosenza - Montalto Uffugo - Rende - Rossano - San Giovanni in Fiore
<b>Crotone</b>	Crotone
<b>Reggio di Calabria</b>	Gioia Tauro - Palmi - Reggio Calabria
<b>Vibo Valentia</b>	Vibo Valentia

<b>CAMPANIA</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Avellino</b>	Aiello del Sabato - Ariano Irpino - Atripalda - Avellino - Capriglia Irpina - Contrada - Grottolella - Manocalzati - Mercogliano - Monteforte Irpino - Montefredane - Ospedaletto d'Alpinolo - Summonte
<b>Benevento</b>	Apollosa - Benevento - Castelpoto - Foglianise - Fragneto Monforte - Montesarchio - Paduli - Pesco Sannita - Pietrelcina - San Leucio del Sannio - San Nicola Manfredi - Sant'Angelo a Cupolo - Torrecuso

<b>Caserta</b>	Aversa - Capua - Casagiove - Casal di Principe - Caserta - Castel Morrone - Castel Volturno - Lusciano - Maddaloni - Marcanise - Mondragone - Orta di Atella - San Cipriano d'Aversa - San Felice a Cancelli - San Nicola la Strada - San Prisco - Santa Maria a Vico - Santa Maria Capua Vetere - Sant'Arpino - Sessa Aurunca - Teano - Trentola Ducenta - Valle di Maddaloni
<b>Napoli</b>	Acerra - Afragola - Arzano - Bacoli - Brusciano - Caivano - Cardito - Casalnuovo di Napoli - Casandrino - Casavatore - Casoria - Castellammare di Stabia - Forio - Frattamaggiore - Frattaminore - Giugliano in Campania - Gragnano - Grumo Nevano - Ischia - Marano di Napoli - Marigliano - Massa Lubrese - Melito di Napoli - Monte di Procida - Mugnano di Napoli - Napoli - Nola - Palma Campania - Piano di Sorrento - Poggioreale - Pomigliano d'Arco - Pozzuoli - Qualiano - Quarto - Sant'Antimo - Sant'Antonio Abate - Saviano - Sorrento - Vico Equense - Villaricca - Volturno
<b>Salerno</b>	Agropoli - Angri - Baronissi - Battipaglia - Bellizzi - Campagna - Capaccio - Castel San Giorgio - Castiglione del Genovesi - Cava de' Tirreni - Eboli - Fisciano - Giffoni Valle Piana - Mercato San Severino - Nocera Inferiore - Nocera Superiore - Pagani - Pellezzano - Pontecagnano Faiano - Sala Consilina - Salerno - San Cipriano Picentino - San Mango Piemonte - Sarno - Scafati - Vietri sul Mare

## EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA	
<b>Bologna</b>	Anzola dell'Emilia - Bologna - Calderara di Reno - Casalecchio di Reno - Castel Maggiore - Castenaso - Granarolo dell'Emilia - Imola - Pianoro - San Lazzaro di Savena - Sasso Marconi - Zola Predosa
<b>Ferrara</b>	Cento - Ferrara

<b>Forlì-Cesena</b>	Cesena - Cesenatico - Forlì
<b>Modena</b>	Campogalliano - Carpi - Castelfranco Emilia - Formigine - Modena - Sassuolo
<b>Parma</b>	Fidenza - Parma
<b>Piacenza</b>	Fiorenzuola d'Arda - Piacenza
<b>Ravenna</b>	Faenza - Lugo - Ravenna
<b>Reggio nell'Emilia</b>	Casalgrande - Correggio - Montecchio Emilia - Reggio Emilia - Rubiera - Scandiano
<b>Rimini</b>	Cattolica - Riccione - Rimini

### FRIULI-VENEZIA GIULIA

PROVINCIA	
<b>Gorizia</b>	Gorizia - Monfalcone
<b>Pordenone</b>	Pordenone
<b>Trieste</b>	Duino Aurisina - Muggia - Trieste
<b>Udine</b>	Basiliano - Cervignano del Friuli - Tavagnacco - Udine

### LAZIO

PROVINCIA	
<b>Frosinone</b>	Alatri - Anagni - Cassino - Ceccano - Ferentino - Frosinone - Isola del Liri - Monte San Giovanni Campano - Pontecorvo - Ripi - Sora - Veroli
<b>Latina</b>	Aprilia - Cisterna di Latina - Cori - Fondi - Formia - Gaeta - Latina - Minturno - Pontinia - Priverno - Sabaudia - Sezze - Terracina
<b>Rieti</b>	Fara in Sabina - Rieti
<b>Roma</b>	Albano Laziale - Anguillara Sabazia - Anzio - Ardea - Ariccia - Artena - Bracciano - Campagnano di Roma - Castel Gandolfo - Cerveteri - Ciampino - Civitavecchia - Colleferro - Colonna - Fiumicino - Formello - Frascati - Galliciano nel Lazio - Genzano di Roma -

	Grottaferrata - Guidonia Montecelio - Ladispoli - Lariano - Marcellina - Marino - Mentana - Montecompatri - Monte Porzio Catone - Monterotondo - Nettuno - Palestrina - Palombara Sabina - Poli - Pomezia - Riano - Rocca di Papa - Rocca Priora - Roma - Sacrofano - San Cesareo - Santa Marinella - Tivoli - Valmontone - Velletri - Zagarolo
<b>Viterbo</b>	Civita Castellana - Montefiascone - Orte - Tarquinia - Vetralla - Viterbo

<b>LIGURIA</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Genova</b>	Chiavari - Genova - Rapallo
<b>Imperia</b>	Bordighera - Camporosso - Diano Marina - Imperia - San Remo - Taggia - Vallecrosia - Ventimiglia
<b>La Spezia</b>	Arcola - La Spezia - Ortonovo - Santo Stefano di Magra
<b>Savona</b>	Albenga - Savona

<b>LOMBARDIA</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Bergamo</b>	Bergamo - Dalmine - Seriate - Torre Boldone
<b>Brescia</b>	Brescia - Concesio - Gardone Val Trompia - Gussago - Lumezzane - Rezzato
<b>Como</b>	Como
<b>Cremona</b>	Cremona
<b>Lecco</b>	Lecco
<b>Lodi</b>	Lodi
<b>Mantova</b>	Mantova - Porto Mantovano - Virgilio (1)
<b>Milano</b>	Agrate Brianza - Arese - Bollate - Bovisio Masciago - Bresso - Buccinasco - Busto Garolfo - Canegrate - Carate Brianza - Cassano d'Adda - Cassina de' Pecchi - Cernusco sul Naviglio - Cerro

	Maggiore - Cesano Boscone - Cesano Maderno - Cinisello Balsamo - Cologno Monzese - Cormano - Corsico - Cusano Milanino - Desio - Garbagnate Milanese - Giussano - Gorgonzola - Legnano - Lentate sul Seveso - Limbiate - Lissone - Meda - Melzo - Milano - Monza - Muggiò - Nova Milanese - Novate Milanese - Opera - Paderno Dugnano - Parabiago - Pero - Peschiera Borromeo - Pieve Emanuele - Pioltello - Rescaldina - Rho - Rozzano - San Donato Milanese - San Giuliano Milanese - Segrate - Senago - Seregno - Sesto San Giovanni - Settimo Milanese - Seveso - Trezzano sul Naviglio - Trezzo sull'Adda - Varedo - Vimercate - Vimodrone
<b>Pavia</b>	Pavia
<b>Sondrio</b>	Sondrio
<b>Varese</b>	Busto Arsizio - Caronno Pertusella - Castellanza - Fagnano Olona - Malnate - Saronno - Tradate - Varese

(1) A decorrere dal 4.2.'14 è istituito, mediante fusione dei Comuni Virgilio e Borgoforte, un unico Comune denominato Borgo Virgilio (L.R. Lombardia 30.1.'14, n. 9).

<b>MARCHE</b>	
<b>PROVINCIA</b>	
<b>Ancona</b>	Ancona - Fabriano - Senigallia
<b>Ascoli Piceno</b>	Ascoli Piceno - Grottammare - Montegranaro - Monteprandone - Monte Urano - Porto Sant' Elpidio - San Benedetto del Tronto
<b>Macerata</b>	Civitanova Marche - Macerata - Potenza Picena - Recanati
<b>Pesaro e Urbino</b>	Colbordolo (1) - Fano - Fermignano - Montelabbate - Pesaro - Sant'Angelo in Lizzola (1) - Urbino

(1) A decorrere dall'1.1.'14 è istituito, mediante fusione dei Comuni contermini di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola, un unico Comune denominato Vallefoglia (L.R. Marche 13.12.'13, n. 47).

**MOLISE**

PROVINCIA	
<b>Campobasso</b>	Campobasso - Campodipietra - Campomarino - Ferrazzano - Guardialfiera - Jelsi - Oratino - Ripalimosani - Termoli
<b>Isernia</b>	Isernia - Macchia d'Isernia - Sant'Agapito

**PIEMONTE**

PROVINCIA	
<b>Alessandria</b>	Acqui Terme - Alessandria - Casale Monferrato - Novi Ligure - Tortona
<b>Asti</b>	Asti
<b>Biella</b>	Biella - Cossato
<b>Cuneo</b>	Alba - Bra - Cuneo - Racconigi - Savigliano
<b>Novara</b>	Novara
<b>Torino</b>	Alpignano - Beinasco - Borgaro Torinese - Chieri - Collegno - Druento - Grugliasco - Ivrea - Moncalieri - Nichelino - Orbassano - Pianezza - Pinerolo - Rivalta di Torino - Rivoli - Settimo Torinese - Torino - Venaria Reale
<b>Verbano- Cusio- Ossola</b>	Domodossola - Verbania
<b>Vercelli</b>	Borgosesia - Vercelli

**PUGLIA**

PROVINCIA	
<b>Bari</b>	Adelfia - Altamura - Andria - Bari - Barletta - Bisceglie - Bitonto - Bitritto - Capurso - Corato - Giovinazzo - Gravina in Puglia - Modugno - Mola di Bari - Molfetta - Monopoli - Noicattaro - Trani

	- Triggiano - Valenzano
<b>Brindisi</b>	Brindisi - Carovigno - Cellino San Marco - Latiano - Mesagne - San Donaci - San Pietro Vernotico - San Vito dei Normanni
<b>Foggia</b>	Ascoli Satriano - Carapelle - Castelluccio dei Sauri - Cerignola - Foggia - Lucera - Manfredonia - Ortona - Orta Nova - Rignano Garganico - San Giovanni Rotondo - San Marco in Lamis - San Severo - Stornara - Stornarella - Troia
<b>Lecce</b>	Arnesano - Cavallino - Lecce - Lequile - Lizzanello - Monteroni di Lecce - Novoli - San Cesario di Lecce - Squinzano - Surbo - Trepuzzi - Vernole
<b>Taranto</b>	Castellaneta - Crispiano - Faggiano - Grottaglie - Leporano - Martina Franca - Massafra - Monteiasi - Montemesola - Mottola - Palagiano - Pulsano - San Giorgio Jonico - Taranto

## SARDEGNA

PROVINCIA	
<b>Cagliari</b>	Cagliari - Carbonia - Iglesias - Monserrato - Quartu Sant'Elena
<b>Nuoro</b>	Macomer - Nuoro
<b>Oristano</b>	Oristano
<b>Sassari</b>	Alghero - Olbia - Ozieri - Porto Torres - Sassari - Tempio Pausania

## SICILIA

PROVINCIA	
<b>Agrigento</b>	Agrigento - Canicattì - Licata - Porto Empedocle - Sciacca
<b>Caltanissetta</b>	Caltanissetta - Gela
<b>Catania</b>	Aci Castello - Acireale - Adrano - Caltagirone - Camporotondo Etneo - Catania - Gravina di Catania - Misterbianco - Motta Sant'Anastasia - Paternò - San Giovanni la Punta - San

	Gregorio di Catania - San Pietro Clarenza - Sant'Agata li Battiati - Tremestieri Etneo - Valverde - Viagrande
<b>Enna</b>	Enna
<b>Messina</b>	Acquedolci - Barcellona Pozzo di Gotto - Brolo - Capo d'Orlando - Gaggi - Malvagna - Merì - Messina - Milazzo - Motta Camastra - Pace del Mela - San Filippo del Mela - Sant'Agata di Militello - Santa Lucia del Mela - Scaletta Zanclea - Spadafora - Taormina - Torregrotta - Valdina - Venetico - Villafranca Tirrena
<b>Palermo</b>	Altofonte - Bagheria - Capaci - Ficarazzi - Isola delle Femmine - Misilmeri - Monreale - Montelepre - Palermo - Torretta - Trabia - Villabate
<b>Ragusa</b>	Modica - Ragusa - Vittoria
<b>Siracusa</b>	Augusta - Avola - Canicattini Bagni - Carlentini - Floridia - Melilli - Noto - Palazzolo Acreide - Priolo Gargallo - Siracusa - Solarino
<b>Trapani</b>	Alcamo - Castelvetro - Erice - Marsala - Mazara del Vallo - Paceco - Trapani

## TOSCANA

PROVINCIA	
<b>Arezzo</b>	Arezzo - Capolona - Castiglion Fibocchi - Civitella in Val di Chiana - Monte San Savino - Subbiano
<b>Firenze</b>	Bagno a Ripoli - Calenzano - Campi Bisenzio - Empoli - Firenze - Impruneta - Lastra a Signa - Scandicci - Sesto Fiorentino - Signa
<b>Grosseto</b>	Castiglione della Pescaia - Follonica - Grosseto - Scarlino
<b>Livorno</b>	Collesalveti - Livorno - Piombino - Rosignano Marittimo
<b>Lucca</b>	Camaiore - Capannori - Lucca - Massarosa - Viareggio
<b>Massa-Carrara</b>	Carrara - Massa - Montignoso

<b>Pisa</b>	Cascina - Pisa - Pontedera - San Giuliano Terme
<b>Pistoia</b>	Agliaia - Montale - Pistoia - Quarrata
<b>Prato</b>	Montemurlo - Prato
<b>Siena</b>	Poggibonsi - Siena

### TRENTINO-ALTO ADIGE

PROVINCIA	
<b>Bolzano</b>	Appiano sulla Strada del Vino - Bolzano - Lagundo - Laives - Lana - Merano
<b>Trento</b>	Arco - Pergine Valsugana - Riva del Garda - Rovereto - Trento

### UMBRIA

PROVINCIA	
<b>Perugia</b>	Città di Castello - Corciano - Foligno - Gubbio - Perugia - Spoleto - Todi - Umbertide
<b>Terni</b>	Amelia - Narni - Orvieto - Terni

### VALLE D'AOSTA

PROVINCIA	
<b>Aosta</b>	Aosta - Chatillon - Morgex - Verrès

### VENETO

<b>PROVINCIA</b>	
<b>Belluno</b>	Belluno
<b>Padova</b>	Abano Terme - Padova - Selvazzano Dentro
<b>Rovigo</b>	Rovigo
<b>Treviso</b>	Castelfranco Veneto - Conegliano - Mogliano Veneto - Montebelluna - Paese - Treviso - Vittorio Veneto
<b>Venezia</b>	Chioggia - Iesolo - Mira - San Donà di Piave - Spinea - Venezia
<b>Verona</b>	Bussolengo - Legnago - San Giovanni Lupatoto - San Martino Buon Albergo - Verona - Villafranca di Verona
<b>Vicenza</b>	Arzignano - Bassano del Grappa - Schio - Valdagno - Vicenza

***Distinti saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....*