



## Cedolare secca a convenienza variabile

Dal sette aprile 2011 è entrata in vigore la cedolare secca sulle locazioni. Tale regime fiscale, disciplinato dalle norme in materia di federalismo fiscale municipale, interessa solo le persone fisiche e le locazioni di immobili ad uso abitativo (quindi accatastati in una categoria catastale del gruppo A, con l'eccezione del gruppo A/10) e si sostanzia nell'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF gravante sul reddito fondiario (reddito di fabbricati) derivante dalla locazione. L'imposta sostitutiva può essere pari al 21% per le locazioni soggette al canone libero, il c.d. 4+4 oppure al 19% per le locazioni a canone concordato, tipo il 3+2 o i contratti transitori per studenti universitari. Tale cedolare sostituisce l'irpef, l'addizionale regionale e comunale, l'imposta

di registro e di bollo. E' bene sottolineare come tale regime sia un regime opzionale, in quanto è il locatore che potrà decidere se avvalersi o meno di tale forma di tassazione. L'opzione deve avvenire in sede di registrazione del contratto oppure al momento del suo rinnovo annuale o proroga ed ha la validità per tutta la durata del contratto stesso. Tuttavia il locatore ha la facoltà di revocarla in ciascuna annualità successiva a quelle in cui è stata esercitata, purché ciò avvenga entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento.

Fiscalmente la cedolare secca si paga con

due versamenti, un versamento in acconto pari al 85% dell'imposta dovuta per il 2011 ed un versamento a saldo della stessa.

Quando si verifica se l'opzione per la cedolare secca sia conveniente occorre evitare di incorrere in semplificazioni limitandosi ad esempio al mero confronto tra le aliquote proporzionali. Infatti, è vero che l'aliquota Irpef più bassa ammonta al 23% e che l'imposta di registro dovuta sul canone annuo è pari al 2% (la cui metà, 1% a carico del locatore), mentre l'aliquota della cedolare secca al più è pari al 21%, ma è altrettanto vero che l'irpef si calcola non sul 100% del valore dell'affitto ma solo sul 85% dello stesso per le locazioni libere e al 59.5% per le locazioni a concordato. Il confronto che occorre fare per valutare la convenienza economica si basa sul calcolo delle imposte dovute sul proprio reddito com-

### Notizie di rilievo:

Cedolare secca a convenienza variabile	Pagina 1
ICI: nuovi coefficienti per i fabbricati di categoria D senza rendita, mentre Ici invariata per gli immobili di impresa	Pagina 2
Mediazione obbligatoria. La mediazione obbligatoria diventa "condizione di procedibilità" nelle controversie civili e commerciali	Pagina 3
Contributo integrativo fino al 5%	Pagina 4
La notifica fiscale mancata si deposita all'albo pretorio	Pagina 4
Elenco clienti e fornitori proroga al primo luglio	Pagina 5

plexivo avendo cura di non comprendere il reddito dei fabbricati e la liquidazione delle imposte inse- rendo i fabbricati. Sulla base di un calcolo standard ed i assenza di altri redditi se il reddito è inferiore a 15.000 euro la cedolare secca non conviene. Il decreto istitutivo del federalismo fiscale municipale che ha istituito la cedolare secca

prevede, tra l'altro, l'attribuzione ai Comuni, limitatamente agli immobili ubicati nel loro territorio una quota della cedolare secca sugli affitti, il 30% dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie, l'imposta di registro e di bollo sui contratti di locazioni immobiliare.



---

## *ICI: nuovi coefficienti per i fabbricati di categoria D senza rendita, mentre Ici invariata per gli immobili di impresa*

---



Con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 marzo 2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 75 del 1° aprile 2011, è stato fissato a 1,02 il coefficiente per determinare l'ICI dovuta per il 2011 per gli immobili di categoria D, privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e contabilizzati distintamente. La disciplina ICI prevede che per i fabbricati iscritti in Catasto il valore dell'immobile si ottiene facendo riferimento all'ammontare delle rendite catastali vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Tuttavia, per gli immobili di categoria D, non iscritti in Catasto e posseduti da imprese, al fine di determinare la base imponibile che rileva ai fini dell'ICI, deve essere utilizzato il criterio contabile. In sostanza, per tali fabbricati il valore è

determinato applicando ai costi di costruzione sostenuti (ovvero costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati) il relativo coefficiente di rivalutazione, individuato con riferimento all'anno di sostenimento di detti costi. Resta invariato, invece, il coefficiente annuale per la determinazione dell'ICI dei fabbricati delle imprese. Con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 14 marzo 2011, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 75 del 1° aprile, è stato fissato a 1,02 (anche nel 2010 era 1,02) il coefficiente per determinare l'imposta comunale sugli immobili di quest'anno. I coefficienti tengono conto dei dati risultanti all'ISTAT per ciò che attiene l'andamento del costo di costruzione dei capannoni.

---

## *Mediazione obbligatoria*

### *La mediazione obbligatoria diventa “condizione di procedibilità” nelle controversie civili e commerciali*

---

Dal 21 marzo 2011 chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione.

Per quanto riguarda i soli contratti bancari e finanziari, il primo comma dell'art. 5 del DLgs. n. 28/2010 dispone inoltre che l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità possa essere assolto ricorrendo ai servizi di un organismo accreditato dal ministero per la gestione dei procedimenti di mediazione (come nel caso di tutte le altre materie, siano esse o meno comprese tra quelle oggetto di condizione di procedibilità) oppure, in alternativa, ricorrendo alla Camera di conciliazione e arbitrato istituita presso la



CONSOB (per le controversie insorte tra un investitore e un intermediario per la violazione degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza che sorgono dai contratti relativi alla prestazione di servizi di investimento) ovvero all'Arbitrato Bancario Finanziario (per le controversie relative all'accertamento di diritti, obblighi e facoltà nascenti da operazioni e servizi bancari e finanziari).

Qualora il tentativo di mediazione non risulti esperito, l'improcedibilità dovrà essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, non oltre la prima udienza; oppure, sempre a pena di decadenza e non oltre la prima udienza, potrà essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Con l'entrata in vigore della condizione di procedibilità, si conclude il percorso voluto dal legislatore che ha inteso introdurre la mediazione finalizzata alla conciliazione quale strumento dichiaratamente destinato ad alleggerire il carico di lavoro dei tribunali.

---

## *Contributo integrativo fino al 5%*

---

Via libera del Senato al Disegno di legge "Lo Presti", concernente la misura del contributo previdenziale integrativo, dovuto dagli esercenti attività libero-professionali iscritti in Albi ed elenchi. Il testo permette alle Casse di previdenza dei professionisti la possibilità di aumentare fino al 5% l'aliquota del contributo integrativo, in misura percentuale del fatturato lordo, pagato dal cliente in fattura. Attualmente questo contributo è pari al 2% per le casse di previdenza nate con il D. Lgs. n. 103/1996 (chimici, agronomi e dottori forestali, geologi, infermieri, psicologi, biologi, periti industriali, periti agrari e agrotecnici, giornalisti liberi professionisti). La novità interessa anche le Casse dei Dottori commercialisti e dei ragionieri, disciplinate dal D. Lgs. n. 509/1994, che attualmente applicano un contributo integrativo pari al 4%



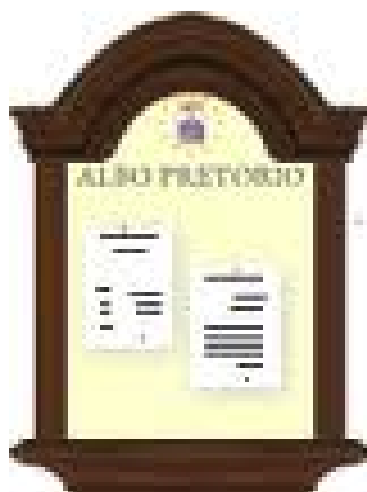
---

## *La notifica fiscale mancata si deposita all'albo pretorio*

---

La Corte di Cassazione, con la Sentenza n. 6102 del 16 marzo 2011, ha stabilito che nel caso in cui il contribuente è irreperibile, la notifica di un atto di accertamento è eseguita in modo rituale solo con l'affissione dell'avviso nell'albo comunale. Infatti, non è necessaria la spedizione della raccomandata con avviso di ricevimento, come disposto dall'art. 140 del Codice della procedura civile.

La questione concerne il caso in cui il messo non reperisca il contribuente che,



dalle notizie acquisite all'atto della notifica, risulti trasferito in luogo sconosciuto, da qui il venir meno della necessità (o meglio l'impossibilità) della raccomandata. Pertanto, è stata confermata la dichiarazione di inammissibilità del ricorso per tardività, in quanto l'impugnazione, a quanto pare, è stata proposta dopo sessanta giorni dalla notifica, ove, come detto, il dies a quo coincide con l'ottavo giorno successivo al deposito dell'avviso presso l'albo comunale.

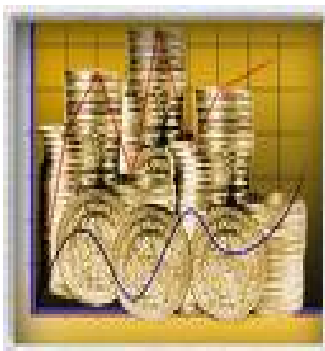
## *Elenco «clienti e fornitori», proroga al 1° luglio*

Sul filo di lana arriva il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che dispone la proroga al 1° luglio dell'obbligo di comunicazione delle operazioni, di importo almeno pari a 3.600 euro, per le quali non ricorre l'obbligo di fatturazione (normalmente operazioni effettuate nei confronti di privati consumatori), previsto dall'art. 21 del DL 78-/2010.

L'intervento dell'Agenzia delle Entrate, pur concedendo maggior respiro alle imprese interessate (soprattutto nel settore del commercio al dettaglio), lascia comunque inalterati i problemi che da più parti sono stati sollevati, compreso l'aspetto connesso all'obbligo di identificazione della controparte (acquirente o committente), anche per il rispetto della privacy (questione particolarmente rilevante per le operazioni concluse con i privati). Il provvedimento del 22 dicembre 2010, oltre a precisare che nella determinazione del limite di 3.000 euro si deve fare riferimento al corrispettivo dovuto contrattualmente, contiene particolari regole in relazione, innanzitutto, all'ipotesi in cui siano stipulati più contratti tra loro collegati, nel qual caso si

*Prorogato al primo  
luglio l'obbligo di  
comunicazione delle  
operazioni di importo  
almeno pari a 3.600  
euro*

deve considerare l'ammontare complessivo dei corrispettivi previsti per tutti i predetti contratti. Secondo il punto 2.2. del provvedimento, inoltre, in presenza di "contratti di appalto, di fornitura, di somministrazione e gli altri contratti da cui derivano corrispettivi periodici", si deve aver riguardo al corrispettivo dovuto per l'intero anno solare, e solamente laddove tale corrispettivo superi l'importo di 3.000 euro sorge l'obbligo di comunicazione dell'operazione derivante dai predetti contratti. Tale disposizione, il cui intento è di evitare che più operazioni, tra di loro collegate, possano essere escluse dall'obbligo di comunicazione, in quanto di importo inferiore alla predetta soglia, non è chiara nel suo contenuto, e dovrà essere oggetto di chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria, considerando che l'obbligo in questione decorre comunque già per le operazioni effettuate nel 2010 (pur con una soglia superiore ed escludendo comunque le operazioni per le quali non ricorre l'obbligo di fatturazione)



**MT CONSULTING 2002 SRL**

Via Terenzio n. 7  
00193 Roma  
Zona S. Pietro

Tel.: 06.68.80.36.73  
Tel/Fax: 06.68.30.06.78  
mtconsul@libero.it

**SIAMO SU INTERNET  
WWW.STUDIOTOZZI.COM**