



COMUNE DI FORIO

Provincia di Napoli

SETTORE RAGIONERIA, TRIBUTI E PERSONALE

Piazza Municipio n.9 – 80075 Forio

P.I.: 01368590632 – C.F.: 83000990636

e-mail: ragioneria@comune.forio.na.it

tel.0813332914 – fax.0813332942

AVVISO AI CONTRIBUENTI

È stato pubblicato in G.U. n. 67 del 23/03/2010 il **D. Leg.vo 23/2011**, adottato dal Governo, nell'esercizio della delega conferita dalla L. 42/2009, che reca disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale.

L'articolo 3 del provvedimento introduce, con **decorrenza 2011**, la **facoltà** per il contribuente **persona fisica** di applicare un regime tributario sostitutivo sui **redditi da locazione di immobili ad uso abitativo**, consistente nell'applicazione di un'aliquota fissa del **21%** (cosiddetta «*cedolare secca sugli affitti*»), che tiene luogo delle imposte sul reddito e relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. L'aliquota è ridotta al 19% per i contratti stipulati a canone concordato, relativi ad immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa. Come già accennato la facoltà riguarda unicamente le persone fisiche non esercenti impresa o professione, in quanto il comma 6 dell'art. 3 in commento esclude esplicitamente le locazioni abitative effettuate nell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni.

L'opzione per il regime della cedolare secca determina l'impossibilità per il locatore di richiedere adeguamenti del canone, ivi compresa la variazione Istat, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo.

Il Direttore dell'Agenzia delle Entrate, con proprio provvedimento prot.2011/55394 del 7 aprile 2011, ha definito le modalità di esercizio dell'opzione da parte del contribuente, nonché gli altri dettagli inerenti l'applicazione delle disposizioni sopra illustrate. Si segnala inoltre che il comma 3 precisa che, fermo restando l'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, ivi incluso quello di comunicare entro 48 ore alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità del conduttore.

Alla luce di quanto sopra si avvisa i cittadini del Comune di Forio che affittare in nero costerà sempre più caro con l'entrata in vigore del decreto legislativo 23/2011.

Sono infatti raddoppiate le multe per chi non dichiara in tutto o in parte l'ammontare del canone percepito dai propri inquilini.

L'inasprimento delle multe è un effetto collaterale dei benefici fiscali apportati dall'entrata in vigore della cedolare secca sugli affitti, che prevede un regime di tassazione particolarmente favorevole. Come a dire, vi veniamo incontro, ma dovete denunciare il vostro affitto.

I locatari che non si metteranno in regola entro il 6 giugno potranno andare incontro a sanzioni fino addirittura al 400% dell'affitto dimenticato.

Le sanzioni dovrebbero venire applicate a partire dalla dichiarazione dei redditi 2012, relativamente, quindi all'anno 2011, dal momento che è il 2011 il primo anno di validità della cedolare secca.

Per le evasioni risalenti a prima, invece, dovrebbero continuare ad essere applicate le sanzioni previste dalla previgente legislazione.

Qualche esempio per intenderci: il proprietario di un appartamento con un reddito dichiarato di 20mila euro all'anno ed un'omissione dei 12mila euro di affitto percepiti, verrà multato con un corrispettivo pari a 933 euro, ossia si passa da una sanzione che si aggirava tra il 120 e il 240 per cento dell'importo non dichiarato e non versato, ad una cifra tra il 240 e il 480 per cento. La sanzione verrà raddoppiata anche per chi dichiara solo metà o parte dell'affitto, per cui nemmeno questa via di mezzo tra l'onestà e l'illegalità verrà più tollerata.

Per evitare l'applicazione delle sanzioni occorre autodenunciarsi entro il 6 giugno.

Si ricorda che l'art.3 al comma 8 stabilisce anche le seguenti sanzioni accessorie, oltre a quelle derivanti dall'evasione IRPEF:

8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

a) la durata della locazione e' stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;

b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;

c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione e' fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;

b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Ciò significa che risulta molto conveniente per il contribuente autodenunciarsi entro il termine del 6 giugno 2011.

Dopo tale data per tutti coloro che perseguiranno ancora la strada dell'evasione fiscale derivante dalla mancata registrazione dei contratti di fitto, sarà impossibile evitare tali sanzioni.

Il Comune di Forio, con delibera di Giunta Comunale n. 231 del 04.11.2010, ha già deliberato il proprio indirizzo a perseguire le residenze fittizie e i fitti non denunciati, ed ha costituito un gruppo di lavoro per la lotta a tale tipo di evasione, pertanto dal 6 giugno 2011, sarà al fianco dell' Agenzia delle Entrate su questo fronte.

Si invita pertanto la cittadinanza, qualora non l'avesse già fatto, a regolarizzare le eventuali situazioni di affitti irregolari non denunciati al fisco.

Sul sito, in allegato al presente avviso, sono presenti i modelli necessari alla registrazione dei contratti di fitto, e le relative istruzioni.

Forio, 20 aprile 2011.

Il Capo Settore Ragioneria e Tributi

Dott. Vincenzo Rando