

Saluzzo, lì 24 gennaio 2020

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 03/20/FISC

NOVITA' E CONFERME SULLA TASSAZIONE DEI REDDITI SUGLI IMMOBILI

Per i contratti di locazione commerciale, a decorrere dal 2020, **non è più previsto il regime sostitutivo (cedolare secca al 21%)**. Tuttavia, si segnala che possono ancora continuare a fruire della cedolare secca al 21% gli affitti sottoscritti o prorogati entro il 31.12.2019.

Diviene più semplice non dichiarare il reddito di fabbricati per i canoni non riscossi, purché non si tratti di affitti relativi a fabbricati non abitativi. L'art. 3-quinquies del D.L. 34/2019 dispone che per i contratti stipulati a decorrere dal 2020 i canoni di locazione non percepiti relativi a immobili abitativi possono **non essere dichiarati se la mancata percezione è provata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento**; fino al 31/12/2019 era necessario attendere il provvedimento di convalida dello sfratto.

Confermata la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, calcolata sul canone di locazione pattuito dalle parti.

LA STRUTTURA DELLE LINEE GUIDA			
Le casistiche	L'imponibile	La tassazione	Il recupero delle imposte versare
Locazioni abitative ante 01/01/2020	Concorrono al reddito anche i canoni non incassati	10% cedolare secca per contratti canone concordato	Si recuperano le imposte versate su canoni non incassati mediante credito d'imposta
Locazioni abitative dal 01/01/2020	Concorrono al reddito solo i canoni percepiti	- 21% cedolare secca	Non vi è più la necessità di recupero retroattivo
Locazioni commerciali	Concorrono al reddito anche i canoni non incassati	Cedolare secca 21% SOLO per contratti stipulati o prorogati nel 2019	Nessuna modalità prevista per recupero imposte versate su canoni non percepiti