

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni con cedolare secca: base imponibile

di **Sandro Cerato**

In linea generale, l'art. 3, co. 2, del D.Lgs. n. 23/2011 stabilisce che la **base imponibile della cedolare secca** è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti nel contratto, senza alcuna riduzione. Al contrario, come noto, le **regole ordinarie per la determinazione del reddito fondiario**, di cui all'art. 26 del TUIR, prevedono che il canone di locazione deve essere ridotto quale regola generale, in misura pari al 5%. Al pari di quanto previsto per i redditi fondiari assoggettati a tassazione ordinaria, l'art. 3, co. 6, del D.Lgs. n. 23/2011 prevede che il reddito derivante di contratti per i quali si può **optare per la cedolare secca** non può essere comunque inferiore al reddito determinato a norma dell'art. 37, co. 1, del TUIR. Tale ultima disposizione, infatti, stabilisce quale regola generale, che il **reddito derivante dai fabbricati** è costituito dalla rendita catastale, a meno che il canone di locazione, al netto delle suddette riduzioni, non sia superiore, nel qual caso il reddito è costituito dal predetto canone "ridotto".

In tale ambito, la **circolare n. 26/E/2011** stabilisce che preliminarmente è necessario operare il confronto tra il canone di locazione annuo stabilito nel contratto e l'importo della rendita catastale, prendendo come base di riferimento per l'applicazione dell'imposta sostitutiva l'importo più elevato che risulta dal predetto confronto. In particolare, prosegue l'Agenzia, **i termini da raffrontare sono i seguenti:**

1. **canone di locazione maturato** nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare secca, senza effettuare alcun abbattimento;
2. **ammontare della rendita catastale** riferita al medesimo periodo, aumentata del 5% a titolo di rivalutazione.

Come descritto, a prescindere dalla modalità di tassazione del reddito derivante dalla locazione del fabbricato (ordinaria o cedolare secca), è in ogni caso necessario **porre a raffronto il canone di locazione con la rendita rivalutata**. Tuttavia, mentre nel **regime ordinario di tassazione** il canone è sempre abbattuto forfetariamente (nelle diverse misure previste in funzione dell'ubicazione dell'immobile, ovvero della tipologia di contratto), in presenza di **opzione per il regime della cedolare secca** il canone è sempre quello previsto contrattualmente. Ciò significa che nell'ambito di un determinato contratto, si potrebbe determinare che la rendita catastale rivalutata può essere inferiore al canone di locazione "pieno", ma inferiore a quello abbattuto forfetariamente.

Nel paragrafo 6.1 della **circolare n. 26/E/2011**, l'Agenzia delle Entrate, dopo aver ricordato che **l'opzione per la cedolare secca riguarda il singolo contratto**, e conseguentemente si possono avere, nel medesimo periodo d'imposta, redditi fondiari derivanti da contratti di locazione

soggetti alla cedolare secca, e redditi fondiari assoggettati a tassazione ordinaria, detta regole particolari per i contratti con decorrenza in corso d'anno.

In tal caso, infatti, si verifica una **“discrepanza” tra l'anno solare**, base di riferimento per la tassazione del reddito fondiario, e annualità contrattuale, essendo quest'ultima legata alla **data di decorrenza del contratto**, data da cui decorrono tutti gli **adempimenti previsti per la registrazione del contratto** stesso, e per il relativo pagamento dell'imposta di registro e di bollo, anche con riferimento alle annualità successive.

Per tali contratti, precisa l'Agenzia, **“l'annualità contrattuale non coincide con il periodo d'imposta e, quindi, nel medesimo periodo d'imposta possono coesistere sia annualità contrattuali per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia annualità contrattuali per le quali deve essere applicata l'Irpef e le relative addizionali”**. Allo stesso modo, prosegue la **circolare n. 26/E**, **“nel medesimo periodo d'imposta possono altresì coesistere sia annualità per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, sia periodi in cui l'immobile non è oggetto di contratti di locazione (perché tenuto a disposizione ovvero utilizzato direttamente dal proprietario)”**. In buona sostanza, conclude l'Agenzia, **“se al momento della registrazione, o alla decorrenza delle successive annualità, è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, i canoni di tali annualità che maturano nel periodo d'imposta devono essere assoggettati a tassazione mediante cedolare secca. I canoni maturati nel medesimo periodo d'imposta, relativi alle annualità per le quali non è stata espressa l'opzione o per i quali è stata revocata, restano applicabili le ordinarie modalità di tassazione del reddito fondiario”**. In altre parole, ciò che deriva da quanto esposto nella **circolare n. 26/E** è che il canone assoggettabile a cedolare secca è quello relativo all'annualità contrattuale, e non quello maturato nell'anno solare, con la conseguenza che nell'ambito del medesimo periodo d'imposta è possibile una “convivenza” tra regime ordinario e regime sostitutivo.