

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca

di **EVOLUTION**



La cedolare secca è una particolare forma di tassazione riservata alle persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di impresa, arte e professione, relativamente ai contratti di locazione di unità immobiliari a finalità abitative accatastate nella categoria A (ad esclusione delle A/10) e fabbricati per i quali è stata presentata domanda di accatastamento nella categoria A.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Imposte dirette", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza gli aspetti principali relativi all'applicazione della cedolare secca, nella forma di imposta sostitutiva.

La cedolare secca è stata introdotta dall'[articolo 3 del D.Lgs. 23/2011](#), prevedendone la possibilità per il locatore di tassare i canoni percepiti, ai fini delle imposte dirette, con un'imposta ad aliquota fissa in misura pari al 21% o al 10% (a seconda delle condizioni contrattuali e del comune di ubicazione dell'immobile), in luogo degli scaglioni progressivi Irpef.

Essendo un'**opzione**, il soggetto che intenda fruirne è tenuto a comunicarlo all'Agenzia delle Entrate al momento della registrazione, anche se l'eventuale omissione dichiarativa non comporta la decadenza del beneficio, purché la violazione sia regolarizzata con l'istituto della **remissione in bonis**.

L'applicazione della cedolare secca può essere richiesta dalle **persone fisiche, titolari di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento sull'immobile**, quali usufrutto, uso e abitazione, che non agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Anche la parte del canone riferita alle **pertinenze** (immobili accatastati C/2, C/6, C/7) può

essere assoggettata a cedolare secca e non è richiesto che la locazione avvenga nel medesimo contratto dell'immobile-abitazione, in quanto la concessione della pertinenza può essere anche stipulata successivamente, ma è necessario che:

- il contratto di locazione della pertinenza sia sottoscritto dalle medesime parti contrattuali;
- nel contratto di locazione della pertinenza si richiami quello dell'immobile abitativo e venga evidenziato il vincolo pertinenziale con lo stesso.

La cedolare secca **deve essere esercitata**, tranne per alcune particolari ipotesi, **al momento della registrazione del contratto** e vincola il locatore per l'intero periodo contrattuale, salva la possibilità di revocarla nelle annualità successive entro il termine che sarebbe previsto per il pagamento dell'imposta di registro.

Il locatore prima di registrare il contratto (o prima del versamento dell'imposta di registro, nel caso in cui l'opzione sia esercitata successivamente) è tenuto ad inviare una **comunicazione** tramite raccomandata **al conduttore** nella quale specifica di volersi avvalere della cedolare secca e di rinunciare all'aggiornamento del canone per tutta la durata dell'opzione; in tal modo si informa il locatario anche in merito all'imposta di registro, la quale non risulta dovuta per l'intera durata del contratto.

Tale avviso non è necessario per:

- i contratti di durata inferiore ai 30 giorni;
- i contratti che prevedono una clausola di rinuncia all'aggiornamento del canone ([risoluzione AdE 115/E/2017](#)).

A differenza della tassazione ordinaria prevista per le locazioni, in caso di cedolare secca **la base imponibile è data dal 100% dei canoni maturati nel periodo di durata dell'opzione**. Qualora il valore determinato dalla rendita catastale rivalutata del 5% dovesse essere maggiore, si assume tale importo quale base imponibile.

Sono previste **due aliquote**:

- **21% per i contratti a canone libero**, regolati dalla L. 431/1998, anche di durata limitata;
- **10% per i contratti a canone concordato**. In particolare, l'aliquota al 10% è applicabile unicamente per il quinquennio 2014-2019 ([articolo 1, comma 16, L. 205/2017](#)), in quanto per i periodi successivi torna ad essere al 15%.

In merito all'acconto, occorre precisare che deve essere determinato nella misura del 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (metodo storico), oppure dell'imposta che si pensa sia dovuta per l'anno a cui si riferisce il versamento (metodo previsionale).

Quando l'acconto risulta dovuto, il versamento va effettuato in unica soluzione **entro il 30 novembre**, se **inferiore a euro 257,52**, o in caso contrario, in due rate:

- la **prima**, nella **misura del 40%**, **entro il 30 giugno** unitamente al saldo relativo all'anno precedente. Applicandosi le regole Irpef, tali importi possono essere rateizzati o differiti al 30 luglio con la maggiorazione dello 0,40%;
- la **seconda**, nella restante **misura del 60%**, **entro il 30 novembre**, non rateizzabile.

È stata introdotta dall'[articolo 4 del D.L. 50/2017](#) l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca pari al **21%**, prevedendone una specifica disciplina per le **locazioni brevi**, ossia i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni** stipulati da persone fisiche.



EVOLUTION Euroconference

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >