

IMPOSTE INDIRETTE

La cedolare secca sostituisce le imposte

di **Laura Mazzola**

L'opzione per il regime della cedolare secca, esercitata in regime di registrazione del contratto o nelle annualità successive, **non prevede il pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.**

Si tratta di un **regime facoltativo** che, ai sensi dell'[articolo 3, comma 2, D.Lgs. 23/2011](#), implica unicamente il **pagamento di un'imposta sostitutiva**, dell'Irpef e delle addizionali, **sul reddito**, pari al 21% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

Tale **aliquota è ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato** (o concertato) **sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini** relativi ad abitazioni ubicate nei **comuni con carenze di disponibilità abitative**, di cui all'[articolo 1, lettere a\) e b\), D.L. 551/1988](#) (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia), e nei **comuni ad alta tensione abitativa** individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe). L'aliquota agevolata si applica anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei **cinque anni precedenti la data di entrata in vigore** (28 maggio 2014) della Legge di conversione del Decreto, lo **stato di emergenza** a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'[articolo 2, comma 1, lett. c\), L. 225/1992](#).

Unico "svantaggio" è ravvisabile dalla **rinuncia alla facoltà di chiedere**, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione**, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Ai fini dell'imposizione fiscale, la cedolare secca **sostituisce**, oltre all'**imposta sul reddito delle persone fisiche** e delle **relative addizionali**, anche le **imposte di registro e di bollo sui contratti di locazione**, sia relative alla registrazione che alla risoluzione e alle proroghe dei contratti stessi.

Di fatto, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i **canoni tassati** con l'imposta sostitutiva **sono esclusi dal reddito complessivo** e, di conseguenza, **non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef**.

Diversamente, il **reddito fondiario assoggettato alla cedolare secca** deve essere **aggiunto al reddito complessivo** solo per:

- **determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico;**
- per **calcolare le detrazioni** per carichi di famiglia;
- per calcolare le **detrazioni per redditi di lavoro dipendente;**
- per calcolare le **detrazioni di pensione ed altri redditi;**
- per calcolare le **detrazioni per canoni di locazione;**
- per **stabilire la spettanza o la misura di agevolazioni collegate al reddito** (ad esempio I.S.E.E. e assegni per il nucleo familiare), come previsto dall'Agenzia delle entrate nella [circolare 24/E/2017](#), 3.2.

L'opzione può essere esercitata anche per i redditi derivanti da **contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile** da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai **redditi diversi** sarebbero stati esclusi, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità? di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari ([Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 132395/2017](#)).

L'opzione, come previsto dalle istruzioni relative al modello **Redditi PF 2019**, **deve essere espressa in dichiarazione solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione** (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o, in caso d'uso del contratto, prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Infine si ricorda che **l'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 a A/11** (esclusa l'A/10) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che:

- il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali;
- nel contratto di locazione della pertinenza vi sia il riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo;
- sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per i **contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019**, ai sensi dell'[articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#). I locali commerciali devono essere classificati nella **categoria catastale C/1** e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse, per il conteggio, le pertinenze.

OneDay Master

IL GIUDIZIO TRIBUTARIO: REDAZIONE DEGLI SCRITTI DIFENSIVI DI PRIMO E SECONDO GRADO E GESTIONE DELLA FASE CAUTELARE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)