

CHIEDILO AL FISCO: ORIENTARSI TRA AFFITTI, GUIDA ALLA CEDOLARE SECCA

24 Gennaio 2014

L'AQUILA - La cedolare secca è un regime facoltativo sugli affitti che, nel caso in cui il contribuente opti per la sua adozione, si concretizza nel pagamento di un'imposta sostitutiva (del 21% o del 15%, a seconda del tipo di contratto) a quelle ordinariamente dovute sulle locazioni e cioè: l'Irpef e le addizionali sul reddito degli affitti e l'imposta di registro e l'imposta di bollo alla registrazione.

Per i contratti sotto cedolare secca, inoltre, non andranno pagate neanche l'imposta di registro e l'imposta di bollo ordinariamente dovute in caso di risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

Inoltre, il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo ma viene compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Si tratta dunque di un regime agevolato la cui scelta implica la 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.

È possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi.

CHI PUO' SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

PER QUALI IMMOBILI

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione (box, garage, cantina).

QUALI INQUILINI

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

QUANTO DURA L'OPZIONE

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga oppure, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

QUANTO E QUANDO SI PAGA

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

È, inoltre, prevista l'aliquota ridotta del 15% (decreto legge 102/2013) per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate: a) nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del decreto legge 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia; b) nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

L'imposta sostitutiva si paga entro gli stessi termini previsti per il versamento dell'Irpef e segue le regole dell'Irpef: acconto e saldo. A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Per ulteriori informazioni è possibile consultare il sito internet nazionale dell'Agenzia delle entrate www.agenziaentrate.gov.it.

[LA CEDOLARE SECCA](#)