

# Cedolare secca

## Cos'è

---

La cedolare secca è un regime opzionale per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo effettuati tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale. Il regime prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva di Irpef e addizionali per il reddito derivante dall'affitto dell'immobile e l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e dall'imposta di bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto.

L'imposta sostitutiva è pari al 21% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti, salvo che per i contratti a canone concordato, per cui si applica un'aliquota del 15% (ridotta al 10% nel quadriennio 2014-2017). La stessa aliquota è prevista anche per i contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del DL n. 47/2014 (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Scegliendo la cedolare secca, il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere 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.

## A chi interessa

---

Possono scegliere il regime della cedolare secca i proprietari (o titolari di un diritto reale di godimento, come l'usufrutto) che locano un immobile ad uso abitativo. Sia i proprietari che l'inquilino devono agire come persone fisiche, cioè non nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Se l'immobile ha più titolari, ciascun locatore può scegliere autonomamente la cedolare senza condizionare gli altri. Il regime della cedolare si applica anche alle eventuali pertinenze affittate insieme all'abitazione (box, cantina).

## Quali vantaggi

---

Il regime della cedolare secca ha diversi vantaggi. Assolvendo la sola imposta sostitutiva, infatti, il canone di locazione non si cumula con gli altri redditi ai fini Irpef e addizionali. In più, non sono dovute né l'imposta di registro né l'imposta di bollo per la registrazione, la risoluzione e la proroga del contratto.

## Per saperne di più

---

# Cedolare secca - Che cos'è

---

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca 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.

- **Attenzione:** è possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l’opzione non viene esercitata all’inizio, la registrazione segue le [regole ordinarie](#); in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili. In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l’opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell’opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

## Chi può 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, 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 si faccia riferimento al quello di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata.

In caso di contitolarità dell’immobile l’opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l’opzione sono tenuti al versamento dell’imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l’imposta di bollo sul contratto di locazione.

L’imposta di registro deve essere versata per l’intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l’ammontare minimo dell’imposta dovuta.

## 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.

L’opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all’aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DI 47/2014).

## 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) o, 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.

In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga. In caso di **risoluzione** del contratto, l'imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca. Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

## Quanto si paga

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

E', inoltre, prevista un'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 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
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15% (DI 102/2013), ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017. Il DI 47/2014 ha disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. Infine, con la legge di bilancio 2018 è stata prorogata di altri 2 anni (2018 e 2019) l'aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato.

## Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere 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).