

LA CEDOLARE SECCA

(art. 13, D.Lgs. n. 23/11)

La cedolare secca sugli affitti consente di applicare ai redditi da locazione di **immobili abitativi**, in **alternativa** alla **tassazione progressiva Irpef**, un'imposta sostitutiva.

SOGGETTI INTERESSATI – IL LOCATORE

La cedolare secca si applica al **locatore persona fisica "privato"** - cioè **che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione** - **che sia proprietario dell'immobile o titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso**.

IMMOBILI E CONTRATTI

Gli immobili e i contratti interessati dalla cedolare secca sono:

- ✓ Immobili **ad uso abitativo** → categoria catastale da A1 ad A/11, escluso A/10
- ✓ immobili **ad uso commerciale** → categoria catastale C/1 (solo per contratti stipulati nel 2019)
- ✓ **pertinenze** di immobili, senza limitazioni nel numero

Il contratto di locazione della pertinenza può essere distinto da quello dell'immobile, ma è necessario che il contratto sia stipulato tra le medesime parti e in sia esso fatto riferimento al contratto principale e al vincolo di pertinenzialità con l'immobile abitativo.

FINALITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione deve essere stipulato per la sola finalità abitativa

Non è possibile l'opzione per la cedolare in caso di:

- **immobili abitativi locati ad uso ufficio o promiscuo a imprenditore o professionista:** ad esempio la locazione di un appartamento ad un agente che vi stabilisce la propria sede dell'attività imprenditoriale;
- **immobili abitativi locati a soggetti che sono imprenditori o professionisti,** destinati ad abitazione dei loro dipendenti/collaboratori;
- **sub-locazione e contratti per immobili all'estero** (tassazione come redditi diversi).
(E' invece applicabile al caso di sub- locazione di durata non superiore a 30 giorni)

IMMOBILI COMMERCIALI

Per gli immobili commerciali, la cedolare secca è applicabile limitatamente **ai contratti stipulati dall'1.1.2019 al 31.12.2019 relativi a unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1** (negozi e botteghe) **di superficie fino a 600 mq. (nel computo dei mq sono escluse le pertinenze) e relative pertinenze.**

Le **pertinenze** per essere «agevolabili» devono essere accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7.

La cedolare secca **non è applicabile** ai contratti stipulati nel 2019 **se al 15.10.2018 risultava in corso un contratto non scaduto** tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile ed interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Se il contratto è stato stipulato nel 2019 (e non ricorrere l'esclusione di cui sopra), è possibile optare per la cedolare secca anche in annualità successive alla prima (ove nella prima annualità non fosse stata espressa), nonché in sede di proroga del contratto di locazione (risposte ad interpello nn. 184 e 198 del 2020).

Si precisa che la Legge di Bilancio 2020 non ha prorogato l'agevolazione.

IMMOBILI COINTESTATI E PLURALITÀ DI IMMOBILI IN UN CONTRATTO

E' frequente l'ipotesi che un immobile sia posseduto da più soggetti. In tal caso **ciascun comproprietario** ha la facoltà di optare per la cedolare secca **disgiuntamente dagli altri**. In caso di un unico contratto di locazione che riguarda più immobili e **possibile esercitare l'opzione disgiuntamente per ciascun immobile** oggetto del contratto.

LOCAZIONI BREVI

L'opzione è esercitabile anche **nell'ipotesi di locazione breve**, ossia per i **contratti di immobili abitativi di durata inferiore a 30 gg**, inclusa l'ipotesi di locazione posta in essere dal **comodatario** o dal **sublocatore** dell'immobile.

APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

BASE IMPONIBILE: La base imponibile a cui applicare l'imposta sostitutiva è determinata scegliendo il **maggiore valore tra il 100% del canone annuo di locazione e la rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%**.

L'opzione per la cedolare secca consente principalmente di scegliere l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo della tassazione ai fini IRPEF con gli scaglioni di reddito. Inoltre la cedolare secca sostituisce anche le addizionali regionali e comunali IRPEF, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

ALIQUOTA D'IMPOSTA: La cedolare secca opera con aliquote differenziate:

- aliquota ordinaria **21%**
- aliquota agevolata **10%** per i contratti a **canone concordato** (art. 2, co. 3, L. 431/1998) stipulati in Comuni ad alta intensità abitativa

La **R.M. 20.4.2018, n. 31**, con specifico riferimento all'applicazione dell'aliquota ridotta del 10%, prevista ai fini della **cedolare secca**, precisa che, per i **contratti a canone concordato non assistiti**, l'acquisizione dell'**attestazione** (rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo) costituisce l'**elemento necessario** ai fini del riconoscimento delle agevolazioni.

L'aliquota al 10% si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia, in cui sia stata individuata una zona rossa tramite ordinanza sindacale. Si tratta dei comuni colpiti dagli eventi sismici, individuati dagli allegati 1, 2 e 2-bis del D.L. 189/2016 (co. 2-ter articolo 9 D.L. 47/2014).

La percentuale del 10% è stata estesa anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo Stato di emergenza negli ultimi cinque anni precedenti il 28.5.2014 (data di entrata in vigore di conversione del D.L. 47/2014). Per l'anno 2020 l'aliquota agevolata si applica ai Comuni fino a 10 mila abitanti (co. 2-bis articolo 9 D.L. 47/2014)

Per individuare coloro che possono fruire dell'aliquota ridotta occorre far riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati che, oltre a indicare i criteri e le modalità attuative per far fronte alle emergenze, elencano anche i comuni colpiti dagli eventi calamitosi in esame (interpello AE 7.11.2019, n. 470).

Nella C.M. 8.4.2016, n. 12/E l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in questo caso, qualora nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato d'emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per determinare il canone, è possibile far riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 10%, *«all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minor distanza territoriale»*.

DURATA ED EFFETTI DELL'OPZIONE

La durata dell'opzione coincide generalmente con la durata contrattuale.

Tuttavia, è possibile:

- **revocare l'opzione alla fine di ciascuna annualità** contrattuale;
- **effettuare l'opzione in ciascuna annualità successiva alla prima** per i contratti per i quali originariamente non è stata esercitata l'opzione.

In pratica la durata minima dell'opzione **corrisponde all'annualità contrattuale**.

Poiché in genere l'annualità contrattuale non coincide con l'anno solare, è possibile che, nell'ambito della dichiarazione dei redditi, l'immobile sia tassato per una parte dell'anno con la cedolare e per la restante parte con la tassazione ordinaria.

Per tutta la durata dell'opzione **è sospesa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo**, inclusa la variazione ISTAT.

MOMENTO DI EFFETTUAZIONE DELL'OPZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

La scelta per la cedolare secca va effettuata:

a) in sede di registrazione del contratto o di proroga;

b) nel mod. REDDITI dell'anno in cui sono dichiarati i relativi redditi da locazione per i contratti senza obbligo di registrazione (durata ≤ 30 gg).

a) OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE

L'opzione va manifestata nel modello RLI al momento della registrazione del contratto - entro 30 gg dall'atto o dalla decorrenza contrattuale.

Nel caso in cui la scelta intervenga **in una annualità successiva alla prima**, l'opzione è manifestata esclusivamente nel mod. RLI, **entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale** (e in questo caso l'imposta di registro non sarà pagata).

ATTENZIONE: Al termine dell'ordinaria durata contrattuale di 4 anni e in caso di rinnovo del contratto, **l'opzione va obbligatoriamente rinnovata**, utilizzando il mod. RLI, pena la decadenza dalla sua applicazione.

COMUNICAZIONE ALL'INQUILINO

Entro il termine per la registrazione o entro 30 gg dalla decorrenza dell'opzione nel caso di opzione successiva, **il locatore deve inviare, mediante raccomandata, la comunicazione al conduttore (inquilino)** con la quale comunica l'applicazione del regime della cedolare e la rinuncia all'aggiornamento del canone. Tale adempimento è posto a pena di decadenza dell'opzione per la cedolare.

La raccomandata non è necessaria se nel contratto **è espressamente stabilita una clausola che preveda l'applicazione della cedolare e il divieto di aggiornamento del canone**.

b) LOCAZIONI BREVI – NESSUN OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

Per i contratti di durata pari o inferiore a 30 gg, non è obbligatoria la registrazione e **l'opzione va manifestata nel Mod. REDDITI/Mod. 730** nel quale sono dichiarati i redditi da locazione.

Per questi contratti NON è necessario inviare la raccomandata all'inquilino di rinuncia agli aggiornamenti del canone.

SANZIONI

Ipotesi di mancata registrazione del contratto di locazione

Si applica l'art. 69, D.P.R. 131/1986, che commina una **sanzione** che va **dal 120% al 240% dell'imposta dovuta** (imposta di registro teoricamente dovuta sul canone annuale di affitto, dato che nei contratti in regime di cedolare secca l'imposta di registro non è dovuta), ridotta della metà se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non

superiore a 30 giorni, con un minimo di € 200.

E' possibile ridurre la sanzione con l'applicazione del ravvedimento operoso ex art 13. D.lgs. 472/1997.

Mancata comunicazione della proroga

L'art. 7-quater, co. 24, D.L. 193/2016 stabilisce che la mancata presentazione della comunicazione relativa alla **proroga** del contratto, **non comporta la revoca dell'opzione** esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione, qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca:

- **effettuando** i relativi **versamenti** e
- **dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi.**

Remissione in bonis

La circolare 47/E/2012 analizza il rapporto tra la cedolare secca e la remissione in bonis. In particolare, la **tardiva presentazione del modello RLI** può rientrare nel campo di applicazione dell'istituto, se il tardivo assolvimento dell'obbligo di presentazione di tale modello **non è configurabile come mero ripensamento**. Non è ammesso, quindi, chi ha già effettuato il versamento dell'intera imposta di registro, prima di esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca. Nell'ipotesi in cui, invece, si sia versata un'unica annualità, la remissione in bonis produce effetti dall'annualità successiva.

Omissione della registrazione del contratto

In caso di omessa registrazione, oltre all'applicazione della sanzione di cui all'art. 69, D.P.R. 131/1986, l'art. 3, D.Lgs. 23/2011 prevede le seguenti conseguenze: si verifica la **nullità del contratto**, la **durata** della locazione è di **4 anni** a partire dalla registrazione volontaria o d'ufficio, il contratto si intende rinnovato per ulteriori 4 anni e a decorrere dalla registrazione, il **canone annuo** di locazione è fissato in misura pari al **triplo della rendita catastale**, oltre all'adeguamento Istat del secondo anno. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

VERSAMENTO DELL'ACCONTO

L'acconto dovuto a decorrere dal 2012 per il periodo d'imposta è pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

A decorrere **dal 2021**, l'acconto della cedolare secca è dovuto nella misura del **100%**.

IL SERVIZIO DI COMPILAZIONE ED INVIO DEL CAF INTERREGIONALE

Il CAF Interregionale Dipendenti Srl offre il servizio di assistenza alla cedolare secca, che prevede la valutazione di convenienza economica, la predisposizione del contratto di locazione, il conteggio imposta e il modello F24, la registrazione telematica del contratto, l'invio dell'opzione cedolare per annualità successive.

SERVIZIO	Imponibile	IMPORTO IVA INCLUSA
Conteggi cedolare secca e predisposizione F24 (x max 2 contratti loc.+ 20 per ogni c. locaz. in più)	65,57	80,00
Modello RLI (x ogni contratto loc.+ 20 per ogni c. locaz. in più) predisposizione ed invio telematico	49,18	60,00
valutazione di convenienza, conteggi, F24 e Modello RLI tutto incluso	90,16	110,00