

CEDOLARE SECCA

L'art. 3 del DLgs. 14 marzo 2011, n. 23, ha introdotto a partire dal 2011, **un nuovo regime opzionale** di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario **derivante dalla locazione di immobili abitativi**, noto come "*cedolare secca*". La cedolare secca è un regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

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 .

E' possibile optare per la cedolare secca, sia all'atto della registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi.

Profilo soggettivo di applicazione della cedolare secca Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (usufrutto), che non locano l'immobile "nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni"
In particolare non può applicare la cedolare secca il locatore che benché sia soggetto passivo irpef, operi nell'esercizio di una impresa , concedendo immobili abitativi ad essa relativi sia ove si tratti di un'impresa esercitata in forma collettiva (s.n.c. s.a.s.) sia ove si tratti di un'impresa individuale(circ. n. 26/2011).

Per quanto concerne il profilo del locatario, l'Agenzia Delle Entrate ha precisato che "*Sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca i 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*".

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

Di diverso avviso, la giurisprudenza di merito (C.T. Prov. Reggio Emilia 4/11/2014 n. 470/3/14; sentenza n. 3529/25/15, della Commissione Tributaria provinciale di Milano), secondo cui sussisterebbe la possibilità di optare per il regime sostitutivo della cedolare secca , da parte della persona fisica titolare del diritto di proprietà sull'immobile abitativo concesso in locazione, anche se il locatario è una società.

Ambito oggettivo di applicazione della cedolare secca Per quanto concerne l'ambito oggettivo di applicazione della cedolare secca ,il regime sostitutivo è applicabile quando l'oggetto del contratto di locazione è costituito da fabbricati, appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11, escluso A10 uffici o studi privati. E' ammessa altresì la possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze(autorimesse o posto auto, la cantina e la soffitta)qualora *locate congiuntamente all'abitazione*.

Misura della cedolare Secca L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. (4+4). Analogamente, l'aliquota del 21%

trova altresì applicazione in presenza di contratti di locazione di durata transitoria stipulati ex art. 5 co. 1 della Legge 431/98 (durata compresa tra 1 e 18 mesi), ovvero per i contratti stipulati per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio ex art. 1 co. 3 della Legge 431/98 .

Viceversa è prevista un'aliquota ridotta, nella misura del 10% (per le annualità 2014-2017) per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative;
- nei comuni ad alta tensione abitativa, individuati dal CIPE;

L'aliquota ridotta si applica anche ai contratti con canone concordato stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari , ai sensi dell'art. 5 co. 2 della Legge 431/98.

TIPOLOGIA CONTRATTO	DI	2011	2012	2013	2014-2017
Contratti di locazione ordinari		21%	21%	21%	21%
Contratti di locazione a "canone concordato"		19%	19%	15%	10%

L'imposta sostitutiva della cedolare secca deve essere versata in acconto e a saldo.

Il versamento dell'acconto è attualmente pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno di riferimento e deve essere effettuato:

- in unica soluzione, entro il 30 novembre, se di importo inferiore a 257,52 euro ;
- in 2 rate, se l'importo dovuto è pari o superiore a 257,52 euro, di cui :
- la prima, nella misura del 40% dell'acconto ;
- la seconda, nella restante misura del 60% dell'acconto , entro il 30 novembre 2015;

Codici Tributo:

Risoluzione n. 59/E/2011

VERSAMENTO ACCONTO	
Codice Tributo	Descrizione
1840	Acconto prima rata
1841	Acconto seconda rata o acconto in un'unica soluzione
1842	Saldo