

IL REGIME FISCALE DELLA CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI

Dati aggiornati all'aprile 2022.

La cedolare secca è una imposta sostitutiva dell'IRPEF introdotta per i contratti di affitto di abitazioni e relative pertinenze, quando il locatore è una persona fisica, un privato cittadino.

Più precisamente la cedolare secca è una **agevolazione fiscale riservata alle persone fisiche** titolari del diritto di proprietà su immobili concessi in locazione o di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione).

Gli immobili **non possono** essere locati con cedolare secca se questo avviene nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Di conseguenza, la cedolare secca è preclusa alle società, alle associazioni e agli enti, commerciali e non commerciali.

Tuttavia l'opzione della cedolare secca può essere esercitata per gli alloggi locati a **cooperative edilizie o ad enti senza scopo di lucro** (come ACER Modena ad esempio), purché gli immobili vengano sublocati a scopo abitativo.

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare secca sono quelli adibiti a fini abitativi appartenenti alle **categorie catastali da A1 ad A11 (con esclusione della categoria catastale A10**, attribuita a uffici e studi privati). Ne sono esclusi i fabbricati che, pur avendo di fatto i requisiti per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa; inoltre la cedolare secca non può essere applicata ai contratti di locazione riguardanti immobili accatastati come abitazioni ma locati per uso ufficio oppure promiscuo.

La **cedolare secca** dà la possibilità di pagare sui redditi da locazione **un'imposta sostitutiva del 10%** per i contratti a **canone concordato** (durata 3 + 2 anni) nei comuni **ad alta tensione abitativa** (attualmente MODENA, CAMPOGALLIANO, CARPI, CASTELFRANCO, FORMIGINE, SASSUOLO)..

Inoltre i **comuni ricadenti nel cratere del sisma 2012 beneficiano della cedolare sempre al 10%**. Occorre verificare presso il Comune ove sorge l'alloggio se il territorio risulta ancora inserito nel cratere sismico 2012. L'elenco viene modificato nel tempo.

Questo regime di particolare favore riservato ai contratti a canone concordato è stato introdotto dal Decreto Legge n. 47 del 28 marzo 2014 con "Misure urgenti per l'emergenza abitativa" convertito con modificazioni dalla [Legge n. 80 del 23 maggio 2014](#). Dopo essere stata inizialmente fissata al 19% l'imposta sostitutiva era stata diminuita al 15% e quindi fino al 10% attuale.

Per i comuni che NON SONO ad alta tensione abitativa e che NON RIENTRANO nel cratere sismico, anche ai contratti in canone concordato si applica l'aliquota del **21%** sul reddito da affitto.

Il **21%** di aliquota si applica sempre ai redditi da affitto derivante da contratti a canone libero (durata 4 + 4 anni).

La cedolare secca è calcolata sull'intero valore del canone di affitto.

Ricordiamo che **le aliquote della cedolare secca sostituiscono le aliquote IRPEF e i relativi scaglioni marginali IRPEF** qui sotto indicati (dal 2022):

1° scaglione	Reddito fino a 15mila euro	23%
2° scaglione	Quota di reddito da 15mila a 28mila euro	25%
3° scaglione	Quota di reddito da 28mila a 50mila euro	35%
4° scaglione	Quota di reddito oltre i 50mila euro	43%

La cedolare secca sostituisce - oltre all'IRPEF ordinaria - anche le addizionali comunale e regionale, e inoltre le imposte di registro (che sono pari al 2% annuo per il canone libero ed all' 1,4% per il canone concordato, per metà a carico del proprietario e per metà a carico dell'inquilino) **e i bolli** (cioè le cosiddette "marcche da bollo" che debbono essere apposte ai contratti di locazione). **La cedolare secca azzerata anche le imposte da corrispondere su eventuali garanzie contrattuali**, come quelle presenti nei contratti di AFFITTO CASA GARANTITO.

In sostanza con la cedolare secca tutti i costi di prima registrazione del contratto di affitto e anche la tassa di registro annuale sono azzerati.

Nel 2019 è stato **abolito l'obbligo di comunicazione della proroga contrattuale** (i periodi di locazione successivi al primo) in regime di cedolare secca, a norma dell'articolo 3-bis del DL 34/2019.

l'obbligo di comunicazione della proroga dei contratti resta vigente per il regime fiscale ordinario.

Ne consegue che la mancata comunicazione della proroga non determina il venire meno della validità dell'opzione già esercitata. In mancanza di comunicazione di proroga (soppressa) il reddito da locazione continuerà ad essere assoggettato a cedolare secca.

Se si opta per la cedolare secca, si rinuncia all'adeguamento Istat del canone di affitto.

L'adesione alla cedolare secca, se non indicata nel contratto di locazione, va comunicata all'inquilino con lettera raccomandata a/r (cioè con ricevuta di ritorno).

La cedolare secca è normalmente compatibile con le detrazioni fiscali.

Quando si sceglie la cedolare secca, l'imposta da pagare viene suddivisa in acconto e saldo. Dopo il 2011, l'entità dell'acconto è stata fissata nel 95% dell'intera imposta; il restante 5% viene versato a saldo entro la data di scadenza della dichiarazione dei redditi (normalmente entro il 16 giugno dell'anno seguente rispetto a quello di maturazione del reddito stesso). Il versamento dell'acconto va effettuato entro il 30 novembre di ogni anno per importi inferiori ai 257,52 euro; se l'importo da versare è maggiore, allora si fa una prima rata entro il 16 luglio, e la parte restante a novembre.

Il regime della cedolare secca è facoltativo perché la convenienza varia in base al livello di reddito ed in base alla tipologia di contratto (concordato o a canone libero).

Il canone di locazione va sempre dichiarato, anche se non è stato effettivamente percepito. La legge prevede, però, che i canoni relativi a **immobili ad uso abitativo non percepiti** (per l'ammontare accertato dal giudice) non concorrono a formare il reddito a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità. Inoltre, se il giudice conferma la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.