

LA “CEDOLARE SECCA” SUGLI AFFITTI

COS'È

La “cedolare secca” è un regime facoltativo che prevede il versamento di un'**imposta sostitutiva** al posto di: Irpef, addizionali regionali e comunali, imposte di registro e di bollo (anche sulle risoluzioni e sulle proroghe, ma non sulle cessioni del contratto).

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 era previsto nel contratto (incluso quello per adeguamento Istat).

CHI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

Soltanto i **privati cittadini**, cioè le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento (per esempio, l'usufrutto) di unità immobiliari abitative, che vengono locare (affittate) a uso abitativo. Sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni.

ATTENZIONE! Se i locatori (proprietari dell'immobile) sono più di uno, la scelta per la cedolare secca deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore; i locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro per la loro parte. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo.

PER QUALI IMMOBILI

Tutti gli immobili adibiti ad **abitazione**, appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati), comprese le relative pertinenze, se sono locare congiuntamente.

QUANTO PAGARE

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del **21% sul canone annuo** stabilito.

È prevista un'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15%, ridotta al **10%** per il quadriennio 2014-2017.

COME E QUANDO PAGARE

Se si sceglie la cedolare secca, alla registrazione del contratto non vanno versate l'imposta di registro e l'imposta di bollo. Bisogna pagare soltanto l'imposta sostitutiva, secondo le scadenze e le modalità previste per l'Irpef, cioè acconto e saldo:

- **Acconto**, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente (non è dovuto nel primo anno e se la cedolare per l'anno precedente è inferiore a 51,65 euro):
 - se l'importo è inferiore a 257,52 euro, in un'unica soluzione entro il 30 novembre
 - se l'importo è superiore a 257,52 euro, in due rate:
 - la prima, del 40% (del 95%), entro il 16 giugno
 - la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.
- **Saldo** entro il 16 giugno dell'anno successivo (o entro 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%)

| | CODICE TRIBUTO | SCADENZA |
|--|----------------|--------------------------------|
| Acconto, prima rata | 1840 | 16 giugno |
| Acconto, seconda rata o in unica soluzione | 1841 | 30 novembre |
| Saldo | 1842 | 16 giugno dell'anno successivo |

QUANDO SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

È possibile optare per la cedolare secca sia **al momento della registrazione del contratto** (non si pagano le imposte di registro e di bollo ma è comunque obbligatorio registrare il contratto!) sia, per gli affitti pluriennali, **negli anni successivi**.

Alla registrazione del contratto, l'opzione deve essere effettuata con lo stesso modello RLI utilizzato per la registrazione. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie: le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili. Nelle annualità successive l'opzione va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, sempre utilizzando il modello RLI. Si può scegliere la cedolare anche in caso di proroga, anche tacita, del contratto, e sempre entro 30 giorni.

ATTENZIONE! Chi sceglie la cedolare secca ha l'obbligo di **comunicarlo preventivamente all'inquilino** con lettera raccomandata. Con la comunicazione il proprietario rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone.

QUANTO DURA L'OPZIONE

La scelta per la cedolare secca vale per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, se l'opzione è esercitata nelle annualità successive, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il proprietario ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità successiva, e in seguito di esercitarla nuovamente: la revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro eventualmente dovuta.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SECCA SUL REDDITO

Per il locatore, il reddito derivante dal canone annuo di locazione, che è assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo; però, non possono essere fatti valere oneri deducibili né detrazioni.

Il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento di benefici di qualsiasi genere (ad esempio, calcolo dell'Isee o reddito per essere considerato a carico).

I servizi online dell'Agenzia delle Entrate sono GRATUITI

Per informazioni: www.agenziaentrate.it

CALL CENTER dell'Agenzia delle Entrate: 848.800.444 (costo della telefonata: tariffa urbana a tempo)