

IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA"

La "cedolare secca" è un regime di tassazione sulle locazioni di determinati immobili, scelto facoltativamente dal contribuente in sostituzione di tutte le altre forme di prelievo fiscale sul reddito di quelle locazioni.

Essa è un regime facoltativo, che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile).

Tale regime infatti, va a sostituire l'Irpef e le addizionali sul reddito degli affitti; l'imposta di registro e l'imposta di bollo alla registrazione; l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione; l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

Attualmente la "cedolare secca" prevede una tassazione con l'applicazione due aliquote IRPEF:

- il 10% (dal 1° gennaio 2014) per i contratti di locazione a canone concordato (sono contratti stipulati per immobili situati in Comuni metropolitani e limitrofi, solitamente quelli ad alta intensità abitativa);
- il 21% in tutti gli altri casi.

In entrambi i casi l'imposta è dovuta sul 100% del canone annuale.

Possono optare per il regime della "cedolare secca" solo persone fisiche private, 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.

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.

Tale opzione può essere esercitata sia in sede di registrazione del contratto che in un momento successivo ed è applicabile dal 2011 a tutti i fabbricati a destinazione abitativa, cioè quei fabbricati che risultano iscritti al catasto urbano con le categorie da A/1 ad A/11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) 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.

Inoltre, tale 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 (Dl 47/2014).

Il regime della "cedolare secca" non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori (imprese, professionisti, società o altri enti) 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.

Una volta scelto il regime della "cedolare secca" si applicheranno le regole proprie del medesimo 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.

Con la previsione di tale regime di tassazione si è cercato di rilanciare il mercato degli affitti, soprattutto per quella fascia di popolazione che si trova in difficoltà economiche.

Il raggiungimento di tale obiettivo è stato sicuramente facilitato dal recente Piano casa (per gli affitti a canone concordato) del Governo Renzi che ha stabilito la riduzione dell'aliquota della cedolare secca sugli affitti a canone concordato dal 15 al 10% a far data dal 1° gennaio 2014.