

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Quali soggetti riguarda	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irpef ▪ addizionale regionale Irpef ▪ addizionale comunale Irpef ▪ imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore) ▪ imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Qual è l'aliquota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10%* per i contratti agevolati (c.d. "concordati") e per i contratti per studenti universitari** stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa nonché nei Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.'14 lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), L. 225/'92. ▪ 21% per i contratti liberi e per gli altri contratti non ad aliquota 10%*
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/'78 (conv. dalla l. n. 191/'78). ▪ "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

* Il d.l. n. 47/'14, come convertito, ha ridotto l'aliquota della cedolare per i contratti agevolati al 10% per il quadriennio 2014 – 2017. Tale misura per gli anni 2011 – 2012 era fissata al 19%, mentre era stata ridotta al 15% per il periodo di imposta in corso al 31.12.'13.

** Per contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare 26/E dell'1.6.'11 – si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/'98), ma non i contratti stipulati – sempre per gli studenti universitari – nella forma dei contratti liberi. Ad avviso dell'Ufficio legale della Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori stipulati ex art. 5 precitato.

Inoltre, il d.l. n. 47/'14, come convertito, ha previsto che l'opzione per la cedolare può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio Studi*