



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affittare con la cedolare secca

Autore: Paolo Remer | 11/04/2019



Come sfruttare la tassazione agevolata sugli affitti: quando si può utilizzare la cedolare secca, come si applica e quanto si risparmia.

Sei proprietario di una casa e vuoi affittarla: tra le domande che ti poni sulla convenienza e sugli adempimenti da effettuare c'è sicuramente anche quella sulle tasse da pagare. Probabilmente sai che il canone di affitto costituisce reddito per il proprietario e che i contratti di locazione devono essere obbligatoriamente

registrati: quindi il reddito degli affitti va dichiarato e viene tassato. Forse però non sai che esiste già da alcuni anni **[1]** un particolare regime di favore, una tassazione agevolata che consente di risparmiare cifre anche consistenti, che aumentano in relazione all'ammontare dei canoni percepiti e dei tuoi altri redditi: puoi cioè **affittare con la cedolare secca**, chiamata in questo modo perché applica un'imposta fissa e predeterminata in percentuale (che può essere, come vedremo, del 21% oppure del 10%), anziché variabile e crescente con l'aumentare dei redditi complessivi del proprietario e che potrebbe arrivare addirittura al 43%. La convenienza di affittare con la cedolare secca diventa notevole se i redditi complessivi, o anche solo quelli immobiliari, sono elevati, perché la tassazione separata abbassa parecchio l'imposta: è il caso di un imprenditore o di un professionista, che guadagna molto, oppure di chi ha molti appartamenti da affittare. Quindi è bene per il nostro portafoglio sapere quando e come puoi **affittare con la cedolare secca** e come utilizzarla al meglio per i tuoi beni immobili. Vediamo allora come funziona questo sistema tributario, quali benefici comporta, quali sono i requisiti per accedervi e come fare per usufruirne.

Cedolare secca: cos'è e come funziona?

La **cedolare secca** è un particolare sistema di tassazione che offre un regime tributario di favore rispetto a quello normale: essa consente di **pagare meno imposte** sui redditi degli **immobili** affittati. Questo diventa possibile perché il **canone di affitto** percepito dal proprietario non si somma agli altri redditi e sconta in modo autonomo l'imposta sostitutiva dell'Irpef ed assolve automaticamente anche quelle di registro e di bollo, che non sono più dovute: scelta e pagata la cedolare secca non si dovrà pagare nient'altro.

Il meccanismo attraverso cui si concretizza il **vantaggio** è il seguente: anziché pagare l'Irpef (e le sue addizionali, regionale e comunale) in base all'aliquota sul reddito complessivo, che come ben si sa cresce più che proporzionalmente in base all'ammontare, si paga – ovviamente solo per i contratti di locazione, non per i restanti redditi – un'imposta sostitutiva che viene calcolata in percentuale fissa, anziché nelle percentuali maggiori previste per gli scaglioni di reddito più alti.

Si tratta del meccanismo delle [aliquote Irpef](#) che funziona in base a scaglioni crescenti: se sei proprietario di un'immobile affittato, ed hai già altri redditi, ad esempio di lavoro dipendente o di professioni o di impresa, attività commerciali

ecc., in assenza della cedolare secca i **canoni di affitto** entrerebbero a comporre il tuo reddito sommandosi a tutti gli altri redditi che hai percepito in quell'anno d'imposta e la tua **aliquota** sarebbe elevata.

Ipotezziamo che il tuo inquilino ti paghi 500 euro al mese, cioè 6.000 euro all'anno: se hai altri redditi per 36.000 euro questa cifra si sommerà ed arriverai a 42.000 di reddito annuo complessivo.

La tua Irpef arriverebbe all'aliquota marginale del 38%. Se poi il tuo reddito fosse ancora superiore, poniamo oltre i 75.000 euro all'anno, rientreresti nello **scaglione Irpef** massimo ed i redditi che superano questa cifra sarebbero tassati all'aliquota massima del 43%. Con la cedolare secca, che ti consente di mantenere fissa la **percentuale d'imposta** sui **redditi immobiliari**, pagherai sempre e solo il 21% e in alcuni casi, come vedremo, la percentuale scende addirittura al 10%. Il risparmio è evidente.

Per questo possiamo dire che quanto maggiore è il tuo reddito tanto più la cedolare fissa ti consente di risparmiare sulle imposte dovute. Perciò se hai una sola casa da affittare ma altri redditi elevati, oppure se hai parecchi immobili da dare in locazione, la cedolare secca è la **scelta più conveniente** per pagare meno imposte sui redditi immobiliari. Anche lo Stato, ovviamente, ha la sua convenienza: questo regime di favore è stato introdotto proprio per incentivare i proprietari a registrare i contratti di affitto anziché percepire i canoni in nero.

I vantaggi della cedolare secca per i contribuenti non finiscono qui: i contratti di affitto assoggettati a questo regime sono **esenti** anche dalle **imposte di registro e di bollo** che altrimenti sarebbero dovute non solo quando si stipula un nuovo contratto ed occorre registrarlo ma anche nei casi di **proroga** o di **risoluzione**. Solo se cedi il tuo contratto di affitto ad altri, durante la sua durata, dovrai pagare l'**imposta di registro**: la cessione infatti rimane soggetta a questa imposta anche in caso di cedolare secca.

L'unico piccolo inconveniente della cedolare secca è che, se si decide per questo regime, si rinuncia all'[aggiornamento del canone](#), compresa anche la [rivalutazione Istat](#). Il canone, cioè, deve rimanere fisso per tutta la durata del contratto, senza questi adeguamenti.

Cedolare secca: chi può usufruirne e per quali immobili?

Innanzitutto la cedolare secca riguarda i **contratti di locazione** di immobili ad **uso abitativo** stipulati tra **persone fisiche** che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa o di lavoro autonomo. Quindi sono escluse le società ed anche le persone fisiche nel caso in cui affittino o siano affittuari in tale qualità imprenditoriale o professionale, anziché come semplici privati.

Quali immobili consentono di accedere al beneficio della cedolare secca? Tutti quelli destinati ad **abitazione** ed appartenenti alle [categorie catastali](#) da A/1 a A/11 con l'esclusione della A/10 (uffici o studi privati) ed anche le loro **pertinenze** (box, cantine, ecc.) purché esse siano menzionate nel contratto principale oppure se nel successivo contratto di affitto della pertinenza si faccia riferimento al **contratto** (già in essere ed ovviamente registrato) riguardante l'affitto dell'immobile abitativo e purché esso sia stato stipulato tra le medesime parti.

Dal 2019 la cedolare secca non riguarda più soltanto gli **immobili ad uso abitativo**: la legge **[2]** ha stabilito che possono beneficiare della cedolare secca anche i **contratti di locazione di tipo strumentale**: la cedolare secca ora vale anche per [negozi e locali commerciali](#). Questa novità consente quindi di accedere al regime agevolato non più soltanto per le abitazioni, ma anche per gli immobili affittati come **esercizi commerciali**.

C'è però un limite: gli immobili con destinazione commerciale, per poter aderire a questo regime, devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una **superficie** non superiore ai **600 metri quadrati** (escluse le pertinenze). Quindi gli immobili appartenenti ad altre [categorie catastali](#) anche se comprese nel gruppo C (come i C/2, magazzini e depositi, oppure i C/3, laboratori per arti e mestieri) restano esclusi.

Un altro vincolo per gli immobili commerciali è che essi possono beneficiare della cedolare secca se i contratti di affitto sono stipulati **a partire dal 2019**: c'è il divieto di applicazione ai contratti già intercorsi e non ancora scaduti, tra le stesse parti e sul medesimo immobile, alla data del 15 ottobre 2018.

Se a tale data risultava in corso un contratto di **locazione commerciale** e se quel contratto è stato interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale, non

sarà possibile beneficiare della cedolare secca stipulando di nuovo il contratto tra i medesimi soggetti e per quello stesso immobile: l'agevolazione infatti è prevista solo per i contratti veramente nuovi.

Il motivo è evidente: si è voluto evitare che i contratti già in corso - e stipulati prima dell'estensione del beneficio, avvenuta a partire dal 2019 - fossero cessati artificialmente e stipulati di nuovo proprio per **beneficiare della cedolare secca**.

Cedolare secca: quando e come si comunica la scelta?

La cedolare secca è un regime opzionale, cioè **facoltativo**: si può scegliere se applicarlo o no ed in tal caso i canoni di locazione saranno soggetti alla tassazione normale. Questo potrebbe convenire a chi ha redditi bassi o è totalmente privo di redditi fuorchè quello dell'immobile affittato e quindi sconta aliquote Irpef minori rispetto a quelle previste dalla cedolare secca.

Se l'immobile ha più titolari, cioè ci sono più **comproprietari** (è il caso, ad esempio, di coeredi o di coniugi in regime di comunione) ciascuno di essi potrà scegliere liberamente la cedolare secca - ovviamente per la quota di reddito di sua pertinenza - senza condizionare gli altri ed in modo autonomo rispetto alle scelte che essi intenderanno fare. Quanto all'imposta di registro, se un comproprietario non aderisce alla cedolare secca la pagherà solo in proporzione alla sua quota di possesso dell'immobile e non per l'intero.

Quando si deve decidere se optare per la cedolare secca e come comunicare questa volontà? Per scegliere la cedolare secca occorre dichiararlo quando si sottoscrive o si registra il contratto, ma si può fare anche successivamente, con validità a partire da quel momento in poi.

In genere l'opzione si esercita già al momento della **stipula** del [contratto di locazione](#), inserendo una apposita clausola in cui il proprietario esprime l'intenzione di avvalersi di questo regime; ma la dichiarazione di scelta del regime di cedolare secca può avvenire direttamente al momento della presentazione del contratto all'Agenzia delle Entrate per la [registrazione](#) ed anche negli anni successivi, se il contratto ha **durata** pluriennale.

Se la scelta avviene in seguito però - ad esempio al terzo anno di durata di un contratto quadriennale stipulato in passato - bisognerà pagare comunque le imposte di registro e di bollo, che altrimenti come abbiamo visto sono esenti sin dall'inizio, cioè quando l'opzione della cedolare secca viene esercitata al momento della stipula del contratto e della sua prima **registrazione**.

Quando invece si va a **registrare una proroga** di validità di un contratto precedente, la scelta della cedolare secca dovrà essere esercitata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto (o entro 30 giorni dalla scadenza della sua precedente proroga) e così si otterrà anche l'esenzione dall'imposta di registro. Quindi nei casi di proroga del contratto la scelta della cedolare secca deve essere comunicata insieme alla registrazione della proroga e rispettando il termine di 30 giorni previsto per questo adempimento.

Se poi si vuole, è sempre possibile **revocare** la scelta della cedolare secca precedentemente effettuata: la revoca però avrà effetto solo per il futuro e precisamente a partire dall'annualità contrattuale successiva. Se si cambia ancora idea, è possibile optare di nuovo per la cedolare secca, ma sempre con validità per le annualità successive. In altri termini, il regime può variare a **scelta del contribuente** ed ogni scelta ha effetto per l'anno in cui viene esercitata mentre le modifiche valgono a partire dall'anno seguente.

Cedolare secca: quanto si paga e scadenze

L'**imposta sostitutiva** si calcola applicando un'**aliquota del 21%** sul canone di locazione annuo determinato nel contratto. Questa percentuale sostituisce l'Irpef che altrimenti si applicherebbe secondo i normali e spesso più alti scaglioni.

E' prevista un'**aliquota ridotta**, pari al 10%, per i contratti di [affitto a canone concordato](#) se si tratta di abitazioni ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa o nei Comuni con carenza di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e i Comuni con essi confinanti) oppure anche in tutti gli altri Comuni, a condizione che abbiano sottoscritto gli appositi [accordi territoriali](#); quindi se i contratti a canone concordato sono stipulati in altri Comuni che non rientrano tra quelli ad alta tensione abitativa o nelle altre categorie che abbiamo indicato, l'aliquota della cedolare secca rimarrà

al 21% come per i contratti di locazione a canone libero.

Vediamo ora **quando si paga la cedolare secca**.

Le **scadenze dei pagamenti** sono le stesse previste per l'Irpef, quindi ci sarà un acconto del 95% entro il 30 giugno (tranne che nel caso in cui la cedolare secca non supera la cifra di 51,65 euro) ed il saldo del 5% entro il 30 novembre di ogni anno. Se l'importo complessivo annuo dovuto non supera i 257,52 euro si può pagare in unica soluzione direttamente a saldo entro il 30 novembre e così evitare l'acconto di giugno; se invece supera questa cifra, si potrà dividere il 95% dovuto per l'**acconto** in due rate, una del 40% ed una del 60% da versare rispettivamente a giugno ed a novembre.

Si inizia a **pagare la cedolare secca** a partire dall'anno successivo a quello in cui si è affittata la casa. Ad esempio se il contratto decorre dal 2018, si pagherà nel 2019, alle scadenze che abbiamo visto, per gli importi calcolati su tutti i canoni di affitto relativi all'anno 2018, così come avviene per le altre tipologie di reddito soggette all'Irpef.

Bisogna considerare che il reddito assoggettato alla cedolare secca è escluso dal **reddito complessivo**, quindi l'imposta pagata è definitiva e su quell'ammontare non saranno calcolate altre imposte. L'esclusione dal reddito complessivo comporta che sul reddito sottoposto a cedolare secca, ed anche sull'importo della cedolare stessa, non potranno farsi valere i normali **oneri deducibili** o le **detrazioni d'imposta**: sarà una porzione del tutto separata dal resto, anche a questi fini.

In ogni caso, però, anche il **reddito** sottoposto alla cedolare secca rimarrà compreso nel reddito preso a base ai fini del riconoscimento della spettanza di tutti i benefici che sono collegati all'ammontare dei redditi percepiti dal soggetto richiedente, a partire dalla [dichiarazione Isee](#) fino ad arrivare al **calcolo del reddito** per essere considerati fiscalmente a carico nel [nucleo familiare](#).

Note

[1] D. Lgs. n. 23 del 14.03.2011. [2] Art.1 co. 59 L. n. 145 del 30.12.2018. Autore immagine: affittare di [Who is Danny](#)