



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Contratto affitto per pagare meno tasse

Autore: Paolo Remer | 03/01/2021



*Qual è il contratto di locazione più conveniente: i regimi fiscali più vantaggiosi per il proprietario e per l'inquilino.*

Affittare casa può essere un'opportunità sia per il proprietario sia per l'inquilino, se tra le diverse formule possibili scegli quella più vantaggiosa. Così diventa possibile

fruire del regime fiscale più conveniente: grazie ai metodi di tassazione agevolata che ora ti spiegheremo, i redditi derivanti dai canoni percepiti possono scontare un'aliquota ridotta e anche chi li paga può parzialmente detrarli.

Vediamo allora qual è il miglior tipo di **contratto di affitto per pagare meno tasse**. Vedrai che sfruttando le agevolazioni consentite dalla legge è possibile risparmiare parecchio, nelle locazioni ad uso abitativo e talvolta anche per quelle commerciali.

In base ai metodi che ti spiegheremo ed agli esempi che ti forniremo, potrai fare tu stesso il test di convenienza e toccare con mano la differenza.

## Affittare casa gratis

Partiamo dalla soluzione più radicale: **affittare casa gratis**. È possibile farlo stipulando un [contratto di comodato d'uso gratuito](#) dell'appartamento: in questo modo, consegna all'inquilino l'immobile concedendogli il diritto di abitarlo, per un periodo predeterminato, senza richiedere alcun corrispettivo.

Al termine stabilito, l'occupante dovrà restituirlo al proprietario nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale degrado dovuto all'uso.

Il **comodato gratuito** è un modo per destinare ad uso abitativo immobili che altrimenti, per le condizioni di mercato, potrebbero restare sfitti anche a lungo, con tutti gli inconvenienti connessi alla mancata manutenzione; ed è anche un modo per "alleggerire" i molteplici e spesso notevoli costi d'uso e fiscali connessi alla proprietà immobiliare.

Normalmente, nel comodato, vengono poste a carico dell'utilizzatore le spese di esercizio, come le bollette delle utenze ed i consumi, ma non è possibile chiedere un canone, altrimenti il contratto si trasformerebbe in una locazione.

Rimangono invece a carico del proprietario tutti gli oneri connessi al suo diritto di proprietà, comprese le imposte, come l'**Imu**, ma non essendoci un reddito derivante dalla percezione dei canoni non si pagherà l'Irpef. La **Tari** (tassa sui rifiuti) è dovuta invece dal comodatario, che è l'effettivo occupante dell'immobile.

Quando l'immobile viene concesso in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (figli o genitori) che lo utilizzano come abitazione principale, l'[Imu è](#)

[ridotta](#) del 50%.

Se è stipulato in forma scritta (ed è sempre preferibile farlo), [il contratto di comodato va registrato](#) entro 20 giorni dalla stipula presso l'Agenzia delle Entrate e sconta l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, anziché nella misura proporzionale prevista per i contratti di locazione; si devono aggiungere 16 euro di imposta di bollo se il contratto è contenuto in 4 facciate e non più di 100 righe.

## Affittare con la cedolare secca: i vantaggi

La [cedolare secca](#) è un regime fiscale facoltativo che permette di pagare un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle sue addizionali (regionale e comunale). L'aliquota, cioè la percentuale trattenuta dal Fisco, viene applicata sull'ammontare dei canoni di affitto percepiti, ma in misura fissa e indipendente dagli altri redditi del proprietario.

Nel regime ordinario, le aliquote Irpef sono progressive (cioè crescono più che proporzionalmente all'aumentare dei redditi) e partono dal 23% per i redditi imponibili fino a 15mila euro. Con la cedolare secca, invece, l'**aliquota** è pari al **21%** del canone annuo di locazione e può scendere al **10%** nei contratti di [affitto a canone concordato](#) che riguardano immobili urbani siti nelle città ad alta densità abitativa, come Roma, Milano e la maggior parte dei capoluoghi di Regione o di Provincia.

In questi casi, il **canone** è generalmente più basso di quello di mercato, perché viene stipulato in base agli accordi territoriali definiti in ogni singolo Comune tra le associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini, e la durata della locazione ad uso abitativo è più breve (segue la formula del 3+2, tre anni di durata base più due di rinnovo, anziché quella normale del 4+4); proprio per compensare questi svantaggi a carico del proprietario, è stata prevista una tassazione a cedolare secca molto più bassa, con l'aliquota del 10% anziché del 21%.

Un altro vantaggio per il proprietario, nei contratti a canone concordato, è lo **sconto del 25% sull'Imu**; alcuni Comuni prevedono agevolazioni maggiori ed applicano anche un'aliquota Imu ridotta per gli immobili affittati con tale formula (ad esempio, a Roma l'aliquota agevolata è del 7,6 per mille a fronte dell'11,4 per mille stabilita per le seconde case).

Ci sono delle agevolazioni anche per l'inquilino che fruisce dell'immobile a canone concordato come abitazione principale: può detrarre, nei primi tre anni dal trasferimento della residenza, 495,80 euro all'anno dall'Irpef se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro e 247,90 euro se ha un reddito fino a 30.987,41 euro.

Inoltre, con la cedolare secca c'è l'esenzione totale dalle **imposte di registro e di bollo** che si pagano inizialmente, al momento della registrazione del contratto di locazione, ed anche in seguito, in caso di proroga o di risoluzione anticipata.

## Cedolare secca: quanto si risparmia

Grazie alla cedolare secca, la tassazione Irpef diventa forfettaria, quindi predeterminata, e, soprattutto, i redditi derivanti dalla percezione dei canoni non si sommano agli altri **redditi imponibili** del proprietario. Il cumulo dei redditi imponibili comporterebbe un peso fiscale ben maggiore del 21% o del 10%, e oltretutto questa aliquota agevolata e forfettaria comprende anche le addizionali regionali e comunali, che altrimenti andrebbero calcolate separatamente ed aggiunte all'Irpef base.

*Giorgio è lavoratore dipendente e percepisce 30mila euro annui di stipendio. Ha una casa data in affitto a 500 euro mensili. Con la cedolare secca, questi 6mila euro annui di canone non si sommano agli altri redditi e vengono tassati al 21%: paga, dunque, 1.260 euro sui proventi della locazione. Senza cedolare, pagherebbe l'Irpef all'aliquota del 28%, che scatta sui redditi compresi tra 28mila e 55mila euro: sarebbero 1.680 euro, più le addizionali. Risparmia quindi più di 600 euro all'anno: 420 euro di Irpef base, oltre alle addizionali regionali e comunali, più 180 euro di imposta di registro e 32 euro di bollo.*

La cedolare secca fa risparmiare ai proprietari degli immobili tanto più quanto i loro redditi (di qualsiasi tipo) sono alti; la differenza tra l'aliquota fissa e quella applicabile scaglioni Irpef più elevati (fino al 43% per i redditi superiori a 75mila euro) diventa sempre più consistente al crescere della base imponibile, ma questa agevolazione consente appunto di tenere separati gli importi dei **canoni di affitto** e di sottoporli all'imposta sostitutiva ad **aliquota ridotta**.

# Gli affitti brevi: regime fiscale

Anche gli **affitti brevi** (sono tali quelli tra privati e di durata non superiore a 30 giorni) possono godere della cedolare secca, purché riguardino abitazioni e non uffici (immobili di categoria catastale A10).

Se hai un appartamento in un luogo turistico o di vacanza, ricorrere alla formula dell'affitto breve ti consente di incrementare i **guadagni** rispetto alle formule più lunghe, se fai in modo che l'immobile rimanga occupato da più inquilini a rotazione per la maggior parte dell'anno.

Puoi anche **affittare** singole **camere** di un appartamento e questa è la formula più utilizzata nei contratti per gli studenti universitari, che però non sono affitti brevi ma rientrano nell'uso transitorio ed hanno durata compresa tra 1 e 18 mesi (leggi quali sono i [contratti per affittare una stanza](#)).

Per l'affitto breve puoi ricorrere ad uno dei vari portali in rete, a partire da Airbnb, che incrociano la domanda e l'offerta e ti offrono la possibilità di proporre la tua casa su una vetrina internet accessibile ad una vasta platea.

Il contratto di affitto breve, di solito, prevede anche la fornitura di biancheria e un contributo per le **spese di pulizia** a carico dell'occupante. Se fossero previsti servizi ulteriori, come la colazione ed i pasti, si rientrerebbe nell'attività di bed and breakfast che richiede un regime diverso in quanto comprende aspetti diversi dalla semplice locazione immobiliare.

Il canone di locazione viene però tassato al netto delle spese di pulizia e delle altre voci accessorie, a condizione che esse vengano esplicitate in contratto; altrimenti, se il canone è comprensivo, le imposte si applicano sull'intero importo versato. Per questo, è bene specificare l'ammontare esatto della loro quota.

Se c'è un **intermediario immobiliare** (anche su un portale web) che riscuote i canoni e poi li riversa al proprietario, deve trattenere la ritenuta del 21%, corrispondente alla cedolare secca, e il proprietario in dichiarazione indicherà che la ritenuta è già stata applicata da tale soggetto; invece, se l'ospite paga direttamente il proprietario, sarà lui a versare la tassa normalmente.

La **legge di Bilancio 2021** ha escluso dalla cedolare secca chi affitta più di 4 appartamenti perché si presume che attraverso questi [affitti multipli](#) svolga attività

d'impresa (e allora dovrà anche munirsi di partita Iva e tenere la contabilità).

Ma sul mercato ci sono molte agenzie ed intermediari che operano come *property manager*, cioè agiscono per conto dei proprietari e gestiscono i loro annunci, dietro pagamento di una provvigione in **percentuale sul canone**. Così risulta piuttosto difficile, partendo dall'inserzionista, capire chi è il vero proprietario dell'immobile destinato all'affitto breve.

Il Fisco comunque tiene gli occhi aperti sul fenomeno e c'è anche l'obbligo di comunicare i dati sulla piattaforma "Alloggiati web" del ministero dell'Interno, per motivi di ordine e sicurezza pubblica. I dati sono accessibili all'Agenzia delle Entrate.

## Quando scegliere la cedolare secca

Si può optare per la cedolare secca inizialmente, inserendo nel modello Rli, da presentare all'atto della [registrazione](#), l'apposita dichiarazione di volersene avvalere. Questo consente di evitare il pagamento dell'**imposta di registro** (pari al 2% sull'importo del canone annuo, con un minimo di 67 euro) e di bollo (16 euro ogni 4 facciate di contratto). In questo modo, c'è un risparmio anche per l'inquilino, con il quale il proprietario solitamente divide al 50% le spese di registrazione.

Si può scegliere la cedolare secca anche in seguito, nei **contratti di durata pluriennale**, ma la scelta avrà effetto solo per il futuro, a partire dall'annualità imponibile successiva, e non potrà applicarsi retroattivamente per i periodi d'imposta già conclusi o in corso.

Nel 2019, si poteva applicare la cedolare secca anche agli affitti, da parte di persone fisiche, di negozi e locali destinati ad esercizi commerciali, purché di categoria catastale C1 e con superficie inferiore ai 600 metri quadrati; dal 2020, non è più possibile farlo per le nuove locazioni, ma si può scegliere il regime agevolato per i contratti stipulati in precedenza (leggi [a quali contratti si può applicare la cedolare secca?](#)).

## Cedolare secca: quando non conviene

La cedolare secca non conviene sempre ed anzi, in taluni casi, potrebbe far pagare di più rispetto al regime Irpef ordinario. È il caso dei proprietari di immobili che non

hanno altre fonti di reddito ed affittano poche case con canoni di importi non elevati. Per loro, **scegliere la cedolare secca** significherebbe perdere le deduzioni e detrazioni d'imposta (come quelle per le spese mediche o sui mutui e sulle ristrutturazioni) che hanno una maggior incidenza ed efficacia proprio sui redditi bassi, ma non sono applicabili al regime cedolare.

Per approfondire questi aspetti leggi l'articolo "[Quando non conviene la cedolare secca](#)".