



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Cedolare secca locazione di stanze di un appartamento: quando è possibile

Autore: Lorenzo Mari | 22/06/2016

Appartamenti universitari, locati a studenti o a lavoratori fuori sede: quando applicare la cedolare secca.

La cedolare secca permette di abbassare notevolmente le tasse relative ai proventi derivanti dall'affitto di appartamenti. Anche la locazione di un'unica stanza o la locazione di stanze singole all'interno di uno stesso appartamento possono essere sottoposte a cedolare secca, ma si devono tenere presente alcuni limiti. Ecco tutti i dettagli.

Cos'è la cedolare secca?

La **cedolare secca** è un'**imposta sostitutiva dell'IRPEF** e delle addizionali per la parte derivante da reddito da immobili. Si tratta di una scelta facoltativa che può

essere effettuata dalle persone fisiche titolari di un diritto di proprietà o di reale godimento (ad esempio l'usufrutto o il comodato d'uso), che locano l'immobile, ma non nell'esercizio di attività di impresa arti o professioni.

In regime di cedolare secca prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota pari al 10% o al 21% a seconda dei casi.

L'**imposta sostitutiva** standard è del 21%, mentre si prevede tuttavia un'**aliquota ridotta** per alcuni contratti di locazione. In particolare tale aliquota ridotta del 15%, ridotta al 10% sino al 2017 **[1]**, vale per i contratti di locazione a canone concordato.

Per poter usufruire di tale agevolazione, le abitazioni devono essere ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative **[2]**, per conoscere i quali suggeriamo di leggere il nostro approfondimento: [Cedolare secca: cos'è e quando conviene.](#)

Cedolare secca: possibile per la locazione di singole stanze?

Si può usufruire del regime di cedolare secca anche affittando una sola stanza? E affittando più stanze singole all'interno dello stesso appartamento, ma con contratti differenti?

In entrambi i casi la risposta è sì, è possibile.

La questione è stata chiarita dall'Agenzia delle Entrate **[3]**, che stabilisce in una sua ultima circolare che è possibile optare per il regime della cedolare secca sui canoni di affitto anche quando la locazione riguardi solo una porzione dell'immobile.

Bisogna fare tuttavia attenzione, perchè se con diversi contratti vengono locate differenti porzioni dell'immobile, l'opzione esercitata anche solo per una obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione delle altre stanze.

Locazione di più stanze in regime di cedolare secca: esempio pratico

La stessa Circolare dell'Agenzia fornisce un esempio rispetto alla possibilità di applicazione della cedolare a più porzioni di un appartamento.

Si consideri un appartamento universitario che preveda più contratti di locazione di porzioni di un'unità abitativa a differenti studenti:

- porzione A, contratto di durata 1° gennaio - 31 maggio 2012;
- porzione A, nuovo contratto di durata 1° settembre - 30 novembre 2012;
- porzione B, contratto di durata 1° febbraio - 30 giugno 2012.

Se anche l'opzione per la cedolare secca è esercitata per la locazione della porzione A, questa scelta vincola all'esercizio dell'opzione anche per la porzione B.

Cedolare secca su più porzioni dell'appartamento: quali svantaggi?

Nel caso in cui venga applicata la cedolare secca, per regola generale, se da una parte il locatore risparmia sull'imposizione fiscale, dall'altra egli si obbliga a non variare il canone d'affitto. Ciò implica, applicato al caso della locazione su più stanze di un medesimo appartamento che se scegliamo la cedolare secca sulla prima unità saremo:

- vincolati all'opzione della cedolare secca su tutte le stanze
- vincolati per conseguenza a non modificare nessuno dei contratti

dell'appartamento.

È dunque opportuno valutare se convenga richiedere la cedolare secca: il locatore **rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, **l'aggiornamento del canone di locazione a tutti i locatari dello stesso appartamento**, anche se quell'adeguamento dovesse essere previsto nel contratto. Questa rinuncia include anche la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Note

[1] DL 102/2013. **[2]** DL 551/88, art. 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). **[3]**
Agenzia delle Entrate, Circ. 26/2011.