

# CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

fonte CONFEDILIZIA

<b>Quali soggetti riguarda</b>	Persone fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
<b>Quali locazioni riguarda</b>	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locare congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
<b>Quali imposte sostituisce</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Irpef</li><li>• addizionale regionale Irpef</li><li>• addizionale comunale Irpef</li><li>• imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore)</li><li>• imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)</li></ul>
<b>Quali sono le aliquote</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>10%</b> per i contratti "a canone concordato" (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari* e per i contratti transitori* stipulati:<ul style="list-style-type: none"><li>- nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi</li><li>- negli altri Comuni capoluogo di provincia</li><li>- nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe</li><li>- nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa"</li><li>- per il 2020: <u>nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti</u> in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992; dal 2021: <u>in tutti i Comuni</u> in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992</li></ul></li><li>• <b>21%</b> per i contratti "liberi" e per gli altri contratti non ad aliquota 10%</li></ul>
<b>Qual è la base imponibile</b>	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
<b>Quando si versa</b>	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
<b>Altre caratteristiche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978).</li><li>• "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".</li></ul>

\* Per contratti per studenti universitari - come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare n. 26/E dell'1.6.2011 - si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/1998), ma non i contratti stipulati, sempre per gli studenti universitari, nella forma dei contratti "liberi". Ad avviso dell'Ufficio legale di Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori, di durata superiore a 30 giorni, stipulati ex art. 5 precisato nei soli Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (interpretazione confermata dall'Agenzia delle entrate).