

LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Grazie al Piano Casa 2014 la cedolare secca nei contratti a canone concordato scende dal 15 al 10%!



Che cos'è la cedolare secca?

Dal 2011, in **alternativa** al pagamento delle imposte normalmente dovute sulla **locazione di immobili ad uso abitativo**, è possibile scegliere la **“cedolare secca”**, cioè un'imposta **fissa** che si calcola sul 100% del canone annuale di affitto, e **sostituisce**:

- Irpef e relative addizionali (regionale e comunale);
- imposta di registro (compresa quella su risoluzioni e proroghe del contratto);
- imposta di bollo (compresa quella su risoluzioni e proroghe del contratto).

Come si calcola?

- per i contratti a **canone libero**, si applica un'**aliquota** del **21%** sul (100% del) canone di locazione annuo stabilito dalle parti;
- per i contratti a **canone concordato**, si applica un'**aliquota ridotta** del **10%**, con riferimento agli immobili siti in:
 - Comuni con **carenze di disponibilità abitative** (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e Comuni confinanti, nonché gli altri Comuni capoluogo di provincia);
 - Comuni ad **alta tensione abitativa** (individuati dal Cipe).

Attenzione! Chi opta per il regime della cedolare secca **rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'**aggiornamento del canone di locazione** (includere le variazioni Istat), anche se previsto nel contratto stesso. Prima di esercitare questa opzione, il locatore deve obbligatoriamente **avvisare** l'inquilino con **lettera raccomandata**.

La cedolare secca è **riservata** alle **persone fisiche** titolari del **diritto di proprietà** o di altro **diritto reale di godimento** su **unità immobiliari abitative locatate** (categorie catastali da A1 ad A11, esclusa A10, e relative **pertinenze**), purché non agiscano nell'esercizio di attività d'impresa, arte o professione.

Come si fa a optare per la cedolare secca?

La scelta si effettua in sede di **registrazione o di rinnovo del contratto di affitto**, e produce effetti per **tutta la durata del contratto** (salvo revoca entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente). In ogni caso, nelle annualità successive alla revoca, è comunque possibile **esercitare nuovamente** l'opzione della cedolare secca.

Come si paga?

Scadenze e modalità (acconto e saldo) per il pagamento della cedolare secca sono le stesse dell'Irpef; cambia la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente. Con **provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2970/14** è stato approvato il **modello "RLI"** (in sostituzione del modello 69 e degli altri moduli precedenti), da utilizzare per la registrazione dei contratti di locazione e per la scelta (o revoca) della cedolare secca.

Il modello (insieme alle istruzioni di compilazione) è disponibile sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, e va inviato in via telematica direttamente o tramite intermediari abilitati.