

14. CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

INQUADRAMENTO GENERALE ►	La cedolare secca è un regime di tassazione dei redditi derivanti da locazione di immobili abitativi. Tale regime è opzionale e l'imposta calcolata è di tipo sostitutivo. Per poter usufruire di tale regime di vantaggio è necessario rispettare determinati vincoli e adempimenti. Per il quadriennio 2014-2017 è stata introdotta una riduzione dell'aliquota proporzionale dal 15% al 10%, modifica poi prorogata normativamente (legge di Bilancio 2018) anche per gli anni 2018 e 2019. Con la legge di Bilancio 2020 il Legislatore ha portato l'aliquota di tassazione del 10 % a "regime".
PROFILO SOGGETTIVO ►	Il regime di cedolare secca interessa i proprietari di abitazioni concesse in locazione a terzi che siano soggetti passivi IRPEF o che effettuino la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni. La legge di Bilancio 2020 non ha prorogato l'applicazione della cedolare secca alle locazioni di immobili commerciali, introdotta dalla L. 145/2018, peculiarità che, pertanto, rimane legata ai soli contratti stipulati nel 2019.
PROFILO OGGETTIVO ►	Oggetto esclusivo della locazione devono essere immobili censiti in catasto come "abitazioni" e devono essere utilizzati in concreto a uso abitativo. Non ci sono vincoli alle tipologie contrattuali a cui applicare la cedolare secca.
CONNOTATI DEL REGIME ►	La cedolare secca è un regime di tassazione alternativo all'ordinario e la sua applicazione va a sostituire l'IRPEF e le relative addizionali, le imposte di registro e di bollo dovute. Ha un'aliquota proporzionale e varia in base alla tipologia di contratto stipulato - è prevista un'aliquota ancor più agevolata in caso di contratto c.d. concordato.
ESERCIZIO DELL'OPZIONE ►	Per poter usufruire di tale regime è necessario esercitare l'opzione. L'opzione deve essere esercitata dal locatore, in fase di registrazione del contratto o anche successivamente, e va esercitata per ogni singola abitazione locata. Il locatore che opta per il regime di cedolare secca rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.
CONVENIENZA DEL REGIME ►	Per la valutazione della convenienza dell'opzione per la cedolare secca è necessario considerare diversi fattori ed effettuare un confronto analitico. La convenienza dipenderà, tra le altre cose, dalla fascia di reddito del contribuente e dalla tipologia contrattuale adottata.
ADEMPIMENTI ►	1) Versamento cedolare secca
RIFERIMENTI ►	DLgs. 23/2011, art. 3 co. 1; DL 47/2014, art. 9.

► INQUADRAMENTO GENERALE

La "cedolare secca" è il **regime opzionale** di imposizione **sostitutiva** sul reddito fondiario derivante dalla **locazione di immobili abitativi**.

È stata introdotta nell'ordinamento dall'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23.

Sono state poi dettate le disposizioni necessarie per dare concreta attuazione al nuovo istituto, definendo - in particolare - le **modalità di esercizio dell'opzione e di versamento dell'imposta sostitutiva** (prov. Agenzia delle Entrate 7.4.2011 n. 55394).

L'Agenzia delle Entrate ha diramato i primi chiarimenti ufficiali con i seguenti documenti:

- ris. 25.5.2011 n. 59, istitutiva dei codici tributo da indicare nel mod. F24 per il versamento dell'imposta;
- circ. 1.6.2011 n. 26, contenente un'esaustiva analisi della nuova disciplina;
- ris. 14.5.2012 n. 49, istitutiva dei codici tributo da utilizzare in caso di assistenza fiscale;
- circ. 20.12.2012 n. 47, inerente l'applicazione della remissione *in bonis* e del ravvedimento operoso alla cedolare secca;
- circ. 4.6.2012 n. 20, recante risposte a quesiti relativi all'applicazione del nuovo regime;
- circ. 9.5.2013 n. 13, recante risposte a quesiti riguardanti detrazioni, cedolare secca, redditi di lavoro dipendente e fondiari, IMU e IVIE.

È stata introdotta un'ulteriore **riduzione** dell'aliquota proporzionale dal **15% al 10%**. Si tratta di un ribasso temporaneo (successivo a quello che già nel 2013 aveva fatto passare dal 19 al 15% l'imposizione sugli affitti concordati), visto che l'attuale 10%, secondo quanto previsto dall'art. 9 del decreto 47/2014, aveva effetto per il quadriennio 2014-2017. Il DL 47/2014 ha disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

La legge di Bilancio 2018 ha **prorogato di ulteriori 2 anni** (2018 e 2019) l'aliquota ridotta al **10%** per i contratti a canone concordato.



Attenzione

Con l'approvazione il 27.12.2019 della L. 160/2019, in particolare dell'art. 1, co. 6, il legislatore è intervenuto sul previgente co. 2 dell'art. 3 del DLgs. 23/2011, portando "a regime" l'aliquota ridotta della cedolare secca. Ne segue che non saranno più necessarie le consuete proroghe annuali.

► PROFILO SOGGETTIVO

La legge di Bilancio 2020 disegna un ritorno al passato per quanto attiene il profilo soggettivo di applicazione del regime agevolato: la cedolare secca sugli affitti, infatti, torna a interessare solamente i proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) di abitazioni concesse in locazione altresì nell'esercizio di attività di imprese, arti o professioni.

Deve trattarsi di soggetti passivi IRPEF che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguano reddito fondiario.

Il profilo soggettivo anzidetto viene a definirsi attenendosi alla norma istitutiva, ai sensi della quale il locatore di un'abitazione, per poter beneficiare del **nuovo regime fiscale opzionale**, deve presentare tre requisiti:

- **soggettività passiva** all'IRPEF;
- effettuazione della **locazione al di fuori** dell'esercizio di imprese, arti o professioni;
- conseguimento di **reddito fondiario**.

1. Soggettività passiva all'IRPEF

La cedolare secca è un'alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF (art. 3 co. 1 del DLgs. 23/2011).

Il punto è confermato dal successivo co. 2, che configura l'imposta su cui è imperniata la cedolare secca quale sostitutiva, in primo luogo, dell'IRPEF e delle relative **addizionali** (regionale e comunale).

Soggetti esclusi

La cedolare secca resta preclusa ai locatori di abitazioni che risultino **soggetti passivi IRES** (art. 73 del TUIR), e quindi a:

- **società commerciali a base capitalistica** (spa, srl, sapa, società cooperative, società di mutua assicurazione, società europee di cui al Reg. CE n. 2157/2001, società cooperative europee di cui al Reg. CE 1435/2003) residenti in Italia e aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- **enti commerciali**, diversi dalle società, nonché **trust**, residenti in Italia;
- **enti non commerciali**, diversi dalle società, nonché **trust**, residenti in Italia (anche se determinano l'imponibile come i soggetti IRPEF);
- **società ed enti di ogni tipo**, compresi i **trust**, **non residenti in Italia**.

Esclusione delle società semplici

L'art. 1 del provvedimento attuativo, prevedendo che l'opzione per il regime della cedolare secca "può essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate", esclude le società semplici dall'ambito applicativo del nuovo istituto.



Attenzione

La norma di rango secondario si spinge quindi oltre al dettame dell'art. 3 co. 1 e 2 del DLgs. 23/2011. Quest'ultimo sembra riferirsi alla generalità dei soggetti passivi IRPEF che, in relazione alla locazione di immobili abitativi, conseguano redditi fondiari (e tale è - tipicamente - la posizione delle società semplici di mera gestione/valorizzazione immobiliare).

Non resta tuttavia che prendere atto della scelta legislativa, rilevando come la fruibilità della cedolare secca in relazione alle locazioni effettuate dalle società semplici ne risulti preclusa senza alcuna via d'uscita.

Immobili posseduti in regime di comunione o contitolarità

Qualora in veste di locatore figurino una pluralità di soggetti, che possiedono l'abitazione in regime di comunione *pro indiviso* (ovvero di contitolarità del diritto reale di godimento), **l'opzione può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento** ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata (circ. Agenzia delle Entrate 1.6.2011 n. 26).

Abitazioni possedute dal condominio

"Non è possibile esercitare l'opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale" (Agenzia delle

Entrate nella circ. 26/2011). È stato così sgravato l'amministratore di condominio da un adempimento (la gestione dell'opzione per la cedolare secca) che, in considerazione del numero potenzialmente anche ingente dei comproprietari/condomini, sarebbe risultato alquanto gravoso.

Occorre dare atto che anche tali abitazioni (es. ex portineria) sono possedute da più soggetti (i condomini) **in regime di comunione**. Ciò non di meno, si tratta di una fattispecie del tutto particolare, in quanto la comunione condominiale sottostà a una disciplina codicistica *ad hoc* e i contratti a essa afferenti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore del condominio, che utilizza il codice fiscale del condominio.

2. Effettuazione della locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni

Per poter beneficiare del regime fiscale facoltativo, il contribuente non deve effettuare la locazione *"nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni"* (art. 3 co. 6 del DLgs. 23/2011).

Il requisito appare strettamente connesso al requisito "conseguimento di reddito fondiario", in quanto le imprese che concedono in locazione immobili abitativi non conseguono reddito fondiario, bensì componenti positivi di reddito (proventi immobiliari di cui all'art. 90 del TUIR) che concorrono alla formazione del reddito d'impresa.

Esclusione delle imprese di gestione immobiliare

Non può quindi accedere al regime della cedolare secca il locatore che, pur essendo soggetto passivo IRPEF, operi nell'esercizio di un'impresa, concedendo in locazione immobili abitativi a essa relativi, e ciò tanto che si tratti di un'impresa esercitata in forma collettiva (es. snc, sas), che individuale (connotato questo che soddisferebbe il requisito relativo al profilo di persona fisica).



Attenzione

Per l'individuazione degli immobili relativi a imprese commerciali, rileva il disposto dell'art. 65 del TUIR.

3. Conseguimento di reddito fondiario

L'ultimo requisito attiene al conseguimento di reddito fondiario da parte del locatore, giacché l'art. 3 co. 1 del DLgs. 23/2011 connota la cedolare secca quale *"alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione (appunto, n.d.a.) del reddito fondiario"*.

Dire che la cedolare secca è esperibile solo dai locatori in capo ai quali la locazione determini il conseguimento di reddito fondiario comporta due ordini di conseguenze:

- postula e richiede una ben precisa relazione giuridica tra il contribuente e l'immobile;
- esclude l'applicabilità del nuovo regime in tutte le ipotesi in cui la locazione determini il conseguimento di redditi non riconducibili alla categoria dei redditi fondiari, bensì a quella dei **redditi diversi**.

Quanto alla tipologia di reddito fondiario conseguito dal locatore, è appena il caso di rilevare come si tratti di reddito di fabbricati, determinato a norma

dell'art. 37 co. 4-bis del TUIR, ed eventualmente ridotto del 30%, in relazione alle sole locazioni del canale concordato, in ricorrenza dei necessari presupposti di cui all'art. 8 co. 1 della L. 9.12.98 n. 431.

I soggetti che conseguono reddito fondiario sono individuati nel (art. 26 del TUIR):

- proprietario;
- ovvero, per gli immobili gravati da diritti reali di godimento diversi dalla proprietà, non già nel nudo proprietario, bensì nel soggetto titolare, a seconda del caso concreto:
 - del diritto di usufrutto (usufruttuario);
 - del diritto d'uso;
 - del diritto di abitazione;
 - del diritto di enfiteusi.

Pertanto, la cedolare secca è applicabile quando in veste di locatore figura il soggetto proprietario dell'abitazione locata, ovvero il soggetto che su di essa vanta un diritto reale di godimento (tipicamente, l'**usufruttuario**).



Attenzione

Un po' più difficile è configurare che la cedolare secca possa interessare il titolare del diritto di abitazione, in quanto tale diritto consta nell'utilizzo diretto della casa da parte del suo titolare, per la soddisfazione dei bisogni abitativi suoi e della sua famiglia, e non importa il diritto di far propri i frutti civili, quali tipicamente si configurano i canoni di locazione, diversamente da quanto avviene per il diritto di usufrutto e, limitatamente a quanto occorre per i bisogni del titolare e della sua famiglia, per il diritto d'uso (cfr. gli artt. 1021 e 1022 c.c.).

Irrilevanza di posizioni soggettive diverse

L'opzione per la cedolare secca non è quindi esperibile quando in veste di locatore figura un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile o dal titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso, e il reddito conseguito dal locatore, di conseguenza, non costituisce un reddito fondiario, bensì un reddito riconducibile alla categoria residuale dei **redditi diversi**.

Locatore comodatario

Quando la locazione è effettuata da soggetti diversi dal "*dominus*", che vantano sull'immobile un semplice diritto personale, così come avviene, ad esempio, quando in veste di locatore figura il comodatario, il reddito fondiario è (figurativamente) conseguito dal proprietario (es. il comodante) e non dal titolare del mero diritto personale es. comodatario (ris. Agenzia delle Entrate 14.10.2008 n. 381 e 22.10.2008 n. 394).

L'assoggettamento del canone di locazione all'imposta sostitutiva può essere effettuato "in base alla decisione del locatore" e ciò sembrerebbe precludere in tal caso la possibilità di applicare la cedolare secca, atteso che tra locatore (comodatario) e titolare del reddito fondiario (proprietario comodante) si verifica in tal caso uno scollamento soggettivo (art. 3 co. 2 del DLgs. 23/2011). Fa eccezione a questa regola il caso dei contratti stipulati nell'ambito delle "locazioni brevi" ai quali, a decorrere dall'1.6.2017, a seguito dell'entrata in vigore della "Manovra correttiva" (art. 4 DLgs. 50/2017), sono applicabili le nor-

me relative alla cedolare secca (art. 3 DLgs. 23/2011) così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con la circ. 24/E del 12.10.2017.

Locatore promissario acquirente

Un'altra ipotesi riguarda il promissario acquirente che concede in locazione l'abitazione nelle more dell'atto di acquisto. La fattispecie appare in tutto e per tutto analoga a quella esaminata in precedenza.

Così come il reddito fondiario non risulta imputabile al comodatario che lochi a terzi l'abitazione di proprietà del comodante, bensì a quest'ultimo, fino alla stipula del contratto definitivo di compravendita (atto notarile) che determina il trasferimento della proprietà, il reddito fondiario dovrebbe essere imputabile unicamente al proprietario, vale a dire al promettente venditore, e non al promissario acquirente, che fino ad allora vanta sull'immobile, al pari del comodatario, un mero diritto personale.



Attenzione

In passato, ai fini reddituali, si era equiparata la fattispecie esaminata alla sublocazione, con conseguente imputazione di un reddito diverso in capo al promissario acquirente. In tal senso, cfr. la CM 27.5.94 n. 73, risposta 2.3.1. Si veda anche la Cass. 15.12.2003 n. 19166. Tale posizione, tuttavia, sembrerebbe doversi intendere come superata alla luce delle più recenti ris. Agenzia delle Entrate 14.10.2008 n. 381 e 22.10.2008 n. 394, secondo le quali il proprietario comodante consegue il reddito fondiario derivante dalla locazione disposta, in veste di locatore, dal comodatario.

Per i motivi già rilevati in precedenza, si profilano quindi dubbi in merito alla possibilità di applicare la cedolare secca nel periodo (anteriore all'atto notarile di trasferimento della proprietà) in cui la figura del locatore (promissario acquirente) non collima con quella del titolare del reddito fondiario (promettente venditore).

Fondo patrimoniale

Si occupa dell'attribuzione dei redditi derivanti dai beni del **fondo patrimoniale** (art. 167 ss. c.c.), l'art. 4 co. 1 del TUIR, il quale prevede che il **reddito** dei beni del fondo sia attribuito *ex lege* in **misura uguale a entrambi i coniugi**, indipendentemente dalla circostanza che la costituzione del fondo sia avvenuta con trasferimento della proprietà o con riserva del diritto in capo al disponente. Tale disposizione prevede che il reddito dei beni facenti parte del fondo patrimoniale venga attribuito *ex lege* in misura uguale a entrambi i coniugi, indipendentemente dalla circostanza che la costituzione del fondo sia avvenuta con trasferimento della proprietà o con riserva del diritto in capo al disponente. Il criterio che sottende l'imputazione dei redditi vale anche in sede di applicazione della cedolare secca (circ. Agenzia delle Entrate 4.6.2012 n. 20 (§ 7)). Pertanto, il coniuge non proprietario dell'immobile locato, confluito nel fondo patrimoniale, può optare autonomamente per la cedolare secca sui canoni di locazione di immobili a uso abitativo.

Sublocazione

In caso di sublocazione di immobili abitativi, il reddito del (*sub*)locatore costituisce base imponibile IRPEF (art. 67 co. 1 lett. h), ed è determinato come differenza tra (art. 71 co. 2 del TUIR):

- l'ammontare percepito nel periodo d'imposta (i corrispettivi incassati nel periodo d'imposta dal (*sub*)locatore, a fronte della sublocazione dell'immobile a terzi), e
- le spese specificamente inerenti (il canone di locazione corrisposto al proprietario dell'immobile dal contribuente che effettua la sublocazione, aumentato delle spese relative al contratto e di ogni altra spesa inerente).

La fattispecie, non configurando il conseguimento di redditi fondiari, bensì di redditi diversi, esula dall'ambito di applicabilità della cedolare secca. A decorrere dall'1.6.2017 ai corrispettivi derivanti da contratti di sublocazione stipulati alle condizioni per le quali si configura una "locazione breve" possono applicarsi le disposizioni relative alla cedolare secca (art. 4 co. 3 DL 50 del 24.4.2017 e confermato dalla circ. 24/E del 12.10.2017).



Attenzione

L'ambito applicativo del regime agevolato della cedolare secca è stato esteso ai **contratti di locazione stipulati nei confronti delle cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro** purché i relativi immobili siano sublocati a studenti universitari (art. 9 co. 2 DL 47 del 28.3.2014) (circ. Agenzia delle Entrate 8.4.2016 n. 12/E).

Locazione di abitazioni site all'estero

Anche il locatore di abitazioni site all'estero non consegue un reddito fondiario, bensì un reddito diverso (art. 67 co. 1 lett. f) del TUIR). A ben vedere, anche tale fattispecie, pertanto, esula dall'ambito di applicabilità della cedolare secca.

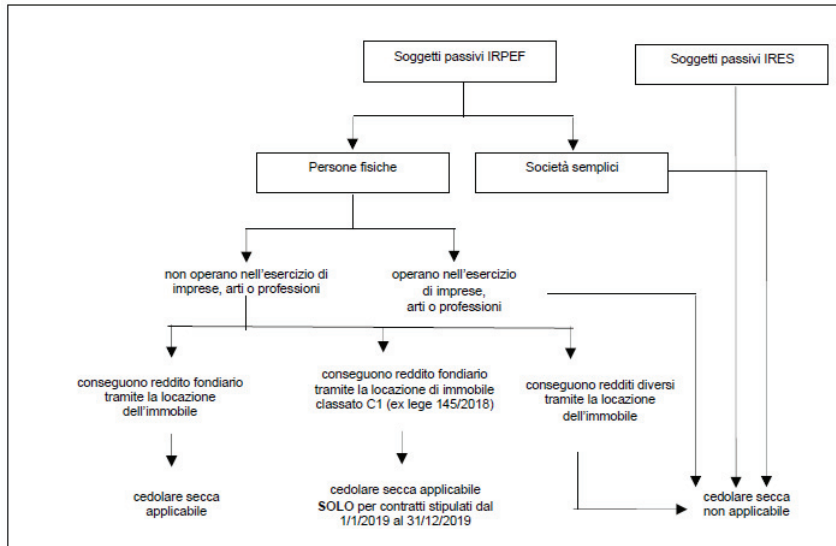
Rilevanza del profilo soggettivo del conduttore

Secondo il disposto letterale della norma, il profilo soggettivo del conduttore non influisce in alcun modo ai fini dell'applicazione della cedolare secca. In veste di conduttore può quindi figurare chiunque (persone fisiche, società, enti). Resta tuttavia fermo che l'abitazione deve essere **esclusivamente locata ad uso abitativo**, e quindi utilizzata in concreto da persone fisiche o nuclei familiari, ancorché il conduttore sia un ente (così come avviene, a titolo esemplificativo, per le abitazioni prese in locazione dagli enti locali per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio ex art. 1 co. 3 della L. 9.12.98 n. 431). Ricadono pertanto nel perimetro applicativo del nuovo regime, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili a uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma.

Al contrario, si desume che non può beneficiare del nuovo regime il contratto con il quale un privato persona fisica concede in locazione un appartamento a una società che quest'ultima destini, evidenziandolo in contratto, ad abitazione del proprio personale.

Esulano dall'ambito applicativo del nuovo regime i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo (circ. Agenzia delle Entrate 1.6.2011 n. 26). Pertanto, ai fini di tale disposizione, conta **l'uso di fatto esclusivo ad abitazione**.



Cedolare secca - Ambito soggettivo di applicazione - Profilo del locatore

► **PROFILO OGGETTIVO**

1. Oggetto della locazione (immobili abitativi)

La cedolare secca può essere applicata, in alternativa al regime impositivo ordinario, in relazione alla locazione di immobili a uso abitativo - "unità immobiliari abitative locata ad uso abitativo" (art. 3 co. 1 del DLgs. 23/2011).

Meno stringente il successivo comma 2, che si riferisce "ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo".

Pertanto, la cedolare secca può riguardare immobili:

- censiti in Catasto come **abitazioni**;
- utilizzati in concreto ad **uso abitativo**.



Attenzione

La **Legge di Bilancio 2019** (art. 1 co. 59 L. 30.12.2018 n. 145) aveva introdotto la possibilità di accedere alla cedolare secca con aliquota al 21%, per alcune tipologie di immobili commerciali. In particolare, la norma consentiva l'accesso all'imposizione sostitutiva ai contratti di locazione:

- relativi a negozi in categoria catastale C/1 e le relative pertinenze;
- di superficie fino a 600 metri quadrati (escludendo dal computo le pertinenze);
- stipulati nel 2019 (ma se ne deduce che l'imposta sostitutiva dovrebbe trovare applicazione per tutta la durata contrattuale);