Cedolare secca o Irpef? Valutazioni di convenienza quando l'inflazione è alta

di Claudio Sabbatini

Pubblicato il 16 Gennaio 2023

L'**inflazione del 2022** e la sua tendenza a restare alta anche nel prossimo futuro potrebbe indurre i proprietari di immobili a rivedere i loro piani e porre in essere **valutazioni sulla convenienza della cedolare secca**.
La tassa piatta, pur avendo una aliquota di applicazione bassa, non consente l'aumento dei canoni.
In alcuni casi potrebbe convenire la revoca dell'opzione, da effettuare nei termini di legge.

Cedolare secca o Irpef: aspetti da valutare

Il regime opzionale della **cedolare secca** - disciplinata dall'art. 3, Dlgs 14 marzo 2011, n. 23 – ha rappresentato per anni una **valida alternativa alla tassazione ordinaria dell'Irpef**. Tra le valutazioni fatte nel passato, per decidere se applicare o meno la tassa piatta, si è tenuto di molteplici fattori. Tra di essi:

- la natura dei redditi posseduti dal locatore. Se quest'ultimo era mono-reddito, probabilmente ha preferito la tassazione ordinaria, al fine di godere della possibilità di fruire di oneri deducibili (dal reddito complessivo) e di oneri detraibili (dall'Irpef);
- il fatto che la cedolare secca, oltre a sostituire l'Irpef, consente di non versare (sul reddito fondiario) le addizionali regionale e comunale all'Irpef;
- il fatto che l'opzione per la cedolare secca consente di fruire dell'esenzione dalle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione (circolare, agenzia delle Entrate 1° giugno 2011, n. 26/E, paragrafo 5);
- l'impossibilità di adeguare il canone di locazione.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Cedolare secca: ambito soggettivo

Non tutti i locatori hanno avuto la possibilità di fare queste valutazioni: secondo la prassi dell'Amministrazione finanziaria (circolare 26/E/2011), l'opzione per il regime della **cedolare secca è riservata ai soli locatori** (proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento sull'immobile) che siano una **persona fisica** (art. 1, provvedimento agenzi delle Entrate 7 aprile 2011, n. 55394)[1] e **che effettuino la locazione** – **da cui derivi un reddito fondiario**[2] - **al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni**. Secondo il paragrafo 1.2 della menzionata circolare 26/E/2011, anche il conduttore deve agire al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni. Secondo il pensiero del Fisco, sarebbero esclusi dall'opzione gli immobili locati a conduttori che esercitano attività d'impresa o di lavoro autonomo, ancorché l'unità immobiliare venga poi utilizzata da persone fisiche per finalità abitative (es. l'appartamento ad uso foresteria per i dipendenti di una impresa)[3]. Per completezza di trattazione ricordiamo che l'opzione per il regime della cedolare secca è ammessa, in presenza delle altre condizioni di legge, anche se le unità immobiliari abitative sono:

- locate ad una cooperativa edilizia ovvero ad un ente senza scopo di lucro a condizione che (art. 3, comma 6-bis, Dlgs 23/2011) l'unità abitativa venga sublocata a studenti universitari ovvero[4] venga data a disposizione dei Comuni;
- locate per il tramite di un intermediario immobiliare, con o senza rappresentanza[5].

Ambito oggettivo

La cedolare secca **può essere applicata alle locazioni**[6] di immobili abitativi: a tal fine **rileva il dato catastale**[7]. **Il regime opzionale può essere esteso alle pertinenze dell'unità abitativa**, ancorché di categoria catastale *"strumentale"*, **purché la locazione avvenga** *"congiuntamente all'abitazione"* (art. 3, comma 2, Dlgs. 23/2011 e art. 1, punto 1.2 del provv. Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 n. 55394). Invero, secondo la circolare 26/E/2011, paragrafo 1.2 la locazione della pertinenza può avvenire anche con un contratto successivo e separato da quello dell'abitazione, purché il contratto stipulato intercorra tra le medesime parti che hanno contratto l'accordo per l'abitazione e che nello stesso venga fatto riferimento al contratto di locazione dell'abitazione, evidenziando l'esistenza del vincolo di pertinenzialità rispetto all'abitazione già locata con esso. **Non rileva la tipologia contrattuale. Pertanto, il regime della cedolare secca è applicabile ai contratti di locazione:**

- liberi (quelli aventi durata di 4+4 anni), stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 431/1998;
- a canone concordato (aventi una durata di 3+2 anni), stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/1998 (Dm 16 gennaio 2017);
- aventi natura transitoria (es. quelli per soddisfare le esigenze abitative degli studenti) universitari), stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 5, comma 2 e 3, legge 431/1998;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- disciplinati dal codice civile (articoli 1571 e seguenti);
- di locazioni brevi (art. 4, Dl 24 aprile 2017, n. 50)[8] e di sublocazioni brevi, ancorché in quest'ultima ipotesi il canone generi, in capo al locatore, un reddito diverso (e non un reddito fondiario)

Aliquote e condizioni contrattuali

In linea generale, **la tassa piatta prevede un'aliquota del 21%, ridotta al 10% solo in determinate ipotesi**, come nel caso di:

a. contratti di locazione di immobili in comuni con carenze di disponibilità abitative (art. 1, comma 1, lett. a) e b), Dl 551/1988) e in comuni ad alta densità abitativa (individuati dal CIPE);
b. contratti stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'art. 2, comma

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D