

Esclusioni dalla cedolare secca

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 23 Febbraio 2023

Analizziamo l'applicazione della cedolare secca, regime che si pone in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario IRPEF vigente per la tassazione del reddito fondiario, e le esclusioni dalla possibile applicazione.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risposta a interpello del 15 febbraio 2023, in tema di **esclusione dal regime di applicazione della cedolare secca e nudo proprietario**.

Il quesito all'attenzione del Fisco: può il nudo proprietario accedere al regime agevolato della cedolare secca?

Nel caso in questione un contribuente fa presente di essere titolare, congiuntamente al fratello nella misura del 50 per cento ciascuno, della nuda proprietà di un immobile abitativo (categoria catastale A/3).

La madre del contribuente, titolare del diritto di usufrutto, occupa l'immobile a titolo di abitazione principale, ad eccezione di una porzione dello stesso immobile (planimetricamente definita) in relazione alla quale lo stesso contribuente, unitamente al fratello, ne ha "la materiale disponibilità".



Il contribuente istante intende stipulare un contratto di locazione a canone libero della predetta porzione dell'immobile e, pertanto, chiede se in quanto "nudo proprietario" possa accedere al **regime della cedolare secca** di cui all'articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e, in caso di risposta affermativa, **con quale modalità dichiarare il canone percepito**.

La cedolare secca: alcune precisazioni sulla natura del regime agevolato

La cedolare secca è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile).

In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La cedolare secca **non sostituisce l'imposta di registro** per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

È possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali.

Quando l'opzione non viene esercitata all'ini

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