

# Termini per l'opzione della cedolare secca nella successione di immobile

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 5 Dicembre 2023

La cedolare secca è un'imposta prevista per i contratti di locazione che sostituisce l'IRPEF e altre imposte.

È possibile esercitare l'opzione per la cedolare sia all'inizio sia durante il contratto.

In caso di successione, il nuovo proprietario dovrà optare per la cedolare secca entro 30 giorni, ma una sentenza recente indica una maggiore flessibilità nel termine.

## Cedolare secca: l'imposta sostitutiva per i contratti di locazione

È noto che la cosiddetta **cedolare secca** è una **imposta** che si applica, a facoltà del contribuente, **sul reddito dell'immobile dei contratti di locazione**, e che è **sostitutiva dell'IRPEF**, delle relative addizionali, dell'imposta di registro (sebbene per la sola stipula, non anche per l'eventuale cessione del contratto) e dell'imposta di bollo.

L'**opzione** è **possibile** sia alla **registrazione del contratto** sia **negli anni successivi**, in caso ovviamente di affitti pluriennali.

Se quindi essa non viene esercitata all'inizio, la registrazione risulta "scoperta" dalla sostitutiva, e segue le regole ordinarie.

In questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili in caso di successiva opzione.



In caso di opzione effettuata in sede di proroga del contratto, è necessario effettuarla contestualmente alla comunicazione di proroga, **entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.**

## **Il caso di successione di immobile: nuova opzione per il beneficiario**

Veniamo adesso al caso in cui **un contribuente riceva per successione un immobile sul quale esiste un contratto di affitto**, per il quale **decide di optare per la cedolare secca**

Al riguardo, si noti come essa vada fatta essendo **irrilevante quella eventuale fatta de cuius**: il regime della cedolare secca, essendo appunto frutto di una scelta, **cessa di esistere al momento in cui il bene immobile passa da un titolare all'altro**, e ciò sia per vendita sia per decesso.

### **Tempistiche di cedolare secca nella successione**

Ciò posto, si pone il problema della **tempistica entro la quale effettuarla.**

Secondo l'[Agenzia delle entrate](#), essa è ritenuta **congrua se effettuata entro trenta giorni dal subentro.**

Di diverso parere recente giurisprudenza di merito (CGT Firenze, n. 459/I/23), secondo la quale, tale individuato termine, non può dirsi perentorio (mancando una legge che lo preveda), e comunque, in seconda analisi, è legittimo considerare tutti gli eventi che possono determinare il trasferimento di proprietà, proprio come quando, a seguito di decesso, vi sia una accettazione di eredità.

Il Giudice ha quindi considerato **tempestiva** la comunicazione della scelta effettuata **dopo trenta giorni**, sì, **ma decorrenti da quando il nuovo titolare sia venuto a conoscenza del subentro (nel contratto di affitto).**

*NdR: potrebbe interessarti anche...*

[Come cambierà la cedolare secca nel 2024](#)

[Esclusioni dalla cedolare secca](#)

*A cura di Danilo Sciuto*

Martedì 5 dicembre 2023