

# I contratti di affitto con più locatori e la cedolare secca

di [Luca Bianchi](#)

Pubblicato il 10 Giugno 2011

Vediamo il caso particolare in cui solo alcuni dei comproprietari di un appartamento scelgono di applicare la cedolare secca: gli effetti sul contratto e le problematiche fiscali. A cura di Luca Bianchi e Cinzia Mengozzi.

## Scelta della cedolare secca: non vincolante anche per gli altri comproprietari

La circolare 26/E fra i casi analizzati e spiegati ha anche analizzato il caso degli appartamenti con più comproprietari per la corretta applicazione della cedolare secca da parte dei singoli comproprietari (cfr. circolare 26/E del 2011 p. 4.3 pagg 20 et ss.). Come già anticipato in origine, **la tassazione sostitutiva può essere scelta dal singolo comproprietario che ne abbia diritto. Tale scelta non è vincolante per gli altri comproprietari**, che, volendo, possono continuare ad applicare il regime di tassazione normale.



## La rinuncia automatica agli aumenti ISTAT

Tuttavia a pagina 11 della circolare citata vi è una norma molto particolare che riguarda **i casi in cui alcuni comproprietari di un singolo immobile decidano di non applicare la tassazione agevolata relativa alla cedolare secca**. Tuttavia, in questa situazione, secondo al circolare, **i comproprietari che decidono di non avvalersi del regime della cedolare secca, perdono il diritto agli aggiornamenti ISTAT sulla loro quota di canone di locazione**. Ecco le parole dell'Agenzia:

*“Si precisa che per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca”.*

La motivazione è così illustrata:

*“Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario”.*

### **Dubbi operativi**

Tale scelta comporta alcuni **dubbi operativi**. Se per i nuovi contratti sarà possibile per i singoli comproprietari decidere dell'applicazione della cedolare secca in sede di stesura del contratto e di prima registrazione, per i contratti già in corso vi sono alcuni dubbi applicativi. L'eventuale raccomandata inviata da un singolo comproprietario all'inquilino per l'adesione alla cedolare secca e la rinuncia agli aumenti, implica per tutti i comproprietari la perdita al diritto agli adeguamenti ISTAT automaticamente? Oppure (vedi l'interpretazione in “Comproprietari sempre coinvolti” *IlSole24Ore* del 3 giugno 2011) la raccomandata di rinuncia agli adeguamenti va sottoscritta da tutti i comproprietari interessati?

### **Imposta di registro ed imposta di bollo**

L'altra problematica relativa a contratti con più comproprietari, nel caso in cui almeno uno non applichi il regime della cedolare secca è che bisogna calcolare ed applicare le imposte di registro e di bollo.

#### **Imposta di registro**

Nel caso in questione l'imposta di registro è dovuta pro quota sulla parte di canone di locazione non soggetto a cedolare secca; l'imposta viene calcolata secondo la normativa vigente per l'imposta di registro; pertanto sulla parte di canone non soggetto sarà dovuta un'imposta pari al 2% annuo, da suddividere fra locatore e locatario. Rimane inoltre da rispettare il versamento minimo di € 67,00, qualora l'imposta calcolata sia inferiore a tale importo. Per le locazioni a “canone concordato” si applica sull'imposta di registro, la misura agevolativa per il calcolo: in questo caso la base imponibile su cui calcola l'imposta è il 70% del canone annuo. Per il versamento dell'imposta valgono le normali regole dell'imposta di registro (registrazione del contratto con pagamento dell'imposta e pagamento dell'imposta

per ogni annualità di contratto), da applicare solo alla quota di canone di locazione non soggetto a cedolare secca. Ovviamente l'importo annuale dell'imposta da pagare rimarrà sempre il medesimo, in quanto non verranno applicati gli adeguamenti ISTAT. Ricordiamo che la solidarietà passiva tipica dell'imposta di registro riguarderà il conduttore ed i soli locatari che non applicano il regime della cedolare secca.

## **Imposta di bollo**

L'imposta di bollo, in questa situazione, colpisce tutti i contraenti.

*“Nel caso in cui alcuni dei locatori intendano accedere al regime della cedolare secca, deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione”.*

Il motivo è ovvio: se il contratto con più comproprietari va registrato, allora ogni copia presentata all'ufficio del registro va “bollata” secondo le norme di legge.

### **Esempio**

Come nella circ. 26/E esemplifichiamo la situazione. Immobile posseduto da 3 comproprietari:

- Mario al 40%
- Carlo al 30%
- Giulio al 30%

Stipulano un contratto di locazione ad uso abitativo con Giorgio, canone annuo € 10.000,00. Solo i comproprietari Mario e Carlo scelgono di aderire al regime della cedolare secca. Il contratto va registrato presso l'Agenzia delle Entrate assolvendo l'imposta di bollo per tutte le copie presentate alla registrazione. L'imposta di registro viene calcolata solo sulle quota di canone di Giulio; nella nostra ipotesi il canone di ciascuno di questo comproprietari vale 3.000,00 € annui. Imposta di registro: il canone soggetto all'imposta è di € 3.000,00, applicando l'aliquota del 2%, l'imposta da versare è di € 60,00, inferiori al minimo previsto di e 67,00. L'imposta di registro dovuta è pari ad € 67,00 ed i soggetti passivi sono solo il comproprietario Giulio e l'inquilino. Avendo aderito almeno un comproprietario al regime della cedolare secca, il canone annuo rimarrà pari ad € 10.000,00 (da suddividere fra i vari comproprietari) senza applicazione degli aumenti ISTAT. Il comproprietario Giulio e, di conseguenza, l'inquilino dovranno annualmente versare l'importo dell'imposta di registro annuale per la quota di canone non soggetta a cedolare secca (con le modalità e le tempistiche previste nel Testo Unico Imposta di Registro). Nel nostro esempio, in assenza di aumenti di canone, l'importo da versare sarà di € 67,00 per ogni annualità.

### **Gli effetti sui vari contraenti**

Il regime di tassazione illustrato sopra fa emergere una problematica riguardante il calcolo di

convenienza sulla cedolare secca. Il comproprietario che non aderisce al regime della cedolare secca, perde il diritto agli adeguamenti ISTAT e tuttavia deve versare la sua quota d'imposta di registro. Il conduttore dovrà comunque versare una quota d'imposta di registro relativa alla quota di canone soggetta all'IRPEF tradizionale, perdendo almeno in parte uno dei benefici dell'applicazione della cedolare secca. Tutti i contraenti (anche quelli che scelgono la cedolare secca) inoltre sono soggetti al versamento dell'imposta di bollo in sede di registrazione del contratto, fatti, tuttavia, salvi accordi fra le parti. 10 giugno 2011 Luca Bianchi, Cinzia Mengozzi