

Cedolare secca e rimborso dei canoni

di [Antonio Gigliotti](#)

Publicato il 3 Ottobre 2011

Due quesiti relativi alla cedolare secca. Nel primo, un proprietario di un immobile locato chiede se può modificare la misura del canone di locazione in caso di scelta di cedolare secca. Nel secondo il proprietario di un immobile accatastato nella categoria A/2 locato ad una Onlus chiede se può optare per la cedolare secca.

QUESITO: Cedolare secca rimborsi del canone

Sono proprietario di un immobile locato con un contratto molto vecchio. Vorrei sapere quale canone di affitto devo richiedere al conduttore se opto per la cedolare secca, considerando anche che l'annualità del contratto risulta a cavallo tra il 2010 e il 2011 (1° ottobre 2010-30 settembre 2011).

RISPOSTA

Con la scelta per la cedolare secca, il locatore ha l'onere di rinunciare alla facoltà di modificare la misura del canone di locazione contrattualmente pattuito per tutta la durata del contratto, e tale rinuncia deve essere comunicata al conduttore. Il divieto di praticare aumenti al canone concordato contrattualmente è previsto dal comma 11 del D. lgs n. 23 del 2011 ed è operativo anche se questa facoltà è espressamente prevista nel contratto, con riferimento anche al semplice adeguamento Istat del canone. Il locatore non potrà aumentare il canone concordato relativamente a qualsiasi tipologia di aggiornamento legato ad indici, non solo, quindi, la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La rinuncia agli adeguamenti del canone ha decorrenza a partire dal 1° gennaio 2011. Tuttavia, non ricade nella moratoria l'addebito di aumenti contrattuali maturati precedentemente al periodo di vigenza dell'opzione. Ne conseguirà che **optando per il regime della cedolare secca, il canone che resta valido per tutta la durata dell'opzione è quello relativo all'ultima annualità contrattuale, precedente a quella in cui si esercita l'opzione.** Non influisce il fatto che si tratti di un vecchio contratto il cui canone risulta piuttosto basso. Gli eventuali adeguamenti già percepiti dovranno essere restituiti al conduttore. Per capire come calcolare il rimborso degli adeguamenti già percepiti bisogna tenere conto che la circolare 26/E dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che vanno restituiti

“gli aggiornamenti del canone per il periodo contrattuale cui si riferisce l’acconto”.

In tal senso, in caso di contratto con annualità a cavallo tra il 2010 e il 2011, l’ammontare da restituire sarà pari all’eventuale aggiornamento richiesto dal 1° ottobre 2010 (solo per quota relativa ai canoni gennaio – settembre 2011), mentre rimane acquisita la parte di aggiornamenti acquisita fino al 30 settembre 2010.

QUESITO N. 2: Cedolare secca conduttore onlus

Sono proprietario di un immobile accatastato nella categoria A/2 locato ad una [Onlus](#) che la utilizza a scopi abitativi dei ragazzi in difficoltà di cui si occupa. Posso optare per il regime della cedolare secca?

RISPOSTA

Il soggetto che può esercitare l’opzione per l’applicazione della cedolare secca è il locatore, persona fisica (privato che non agisce nell’esercizio di impresa o professione), proprietario o titolare di diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione) di unità immobiliari abitative locate. La nuova tassazione sostitutiva, quindi, non si applica agli immobili strumentali o relativi all’attività di impresa o di arti e professioni, essendo, tali immobili espressamente esclusi dal legislatore della cedolare (D.lgs n. 23/2011). L’Amministrazione finanziaria, inoltre, ha chiarito recentemente come sia necessario porre rilievo anche all’attività del locatario ed all’utilizzo dell’immobile locato al fine di valutare i requisiti di accesso al regime. La circolare 26/E dell’Agenzia delle entrate del 1° giugno, infatti, ha precisato che esulano dal campo di applicazione del regime della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell’immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. Sempre in base ai chiarimenti della circolare 26/E, tuttavia, il locatore può esercitare l’opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell’esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, come ad esempio una onlus che la utilizza per scopi abitativi dei propri utenti, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad 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. **Leggi anche: Cedolare secca o Irpef? [Valutazioni di convenienza quando l’inflazione è alta](#) [Cedolare secca: opzione anche dopo la registrazione del contratto di locazione](#) [Cedolare secca in caso di canone di locazione commerciale variabile: si può?](#)** 3 ottobre 2011 Antonio Gigliotti