

---

# Gli adempimenti per il locatore che opta per la cedolare secca

---

di

**Publicato il 7 Marzo 2016**

la cedolare secca è un'agevolazione sempre più utilizzata dai contribuenti grazie alla riduzione rispetto alla tradizionale imposizione IRPEF: ecco gli adempimenti pratici per il locatore che decide di aderire a questo regime regime

## Cosa deve fare il locatore che opta per la cedolare secca?

Questo approfondimento è estratto dal testo "[LOCAZIONI CEDOLARE SECCA E RENT TO BUY](#)" edito da Maggioli Editore, [clicca qui per acquistare...](#)

Si esaminano gli adempimenti operativi del locatore che voglia aderire al regime della cedolare secca.

Il comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011 stabilisce che laddove *"il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT ... verificatasi nell'anno precedente"* (Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento all'anno precedente). In applicazione del comma 11, pertanto, il locatore che intende accedere al regime alternativo della cedolare secca è tenuto a rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione alle variazioni del canone che derivino dall'applicazione di indici di aggiornamento, inclusa la variazione dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.).

Ai sensi del medesimo comma 11, *"L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili"*.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve, quindi, comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, *“ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo”*. È esclusa la validità ai fini in esame della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore.

- **In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.**

Il locatore che adotta il regime della cedolare secca per l'intera durata del contratto non potrà, quindi, richiedere gli aggiornamenti del canone per l'intero periodo cui si riferisce l'opzione. Qualora in sede di proroga il contribuente confermi l'opzione per la cedolare secca, dovrà rinunciare agli aggiornamenti del canone anche per il periodo di durata della proroga.

La comunicazione deve essere inviata al conduttore prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

Il conduttore che riceve tale comunicazione è così posto in condizione di sapere che, per il periodo di durata dell'opzione, non è tenuto al pagamento dell'imposta di registro.

Il legislatore stabilisce, altresì, con lo stesso comma 11 in esame che le disposizioni concernenti la sospensione della facoltà di chiedere gli aggiornamenti del canone e la relativa comunicazione non sono suscettibili di modifiche in via convenzionale tra le parti.

Nel caso in cui l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto, e quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime. Pertanto, il locatore non può richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

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*. 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.

- Relativamente ai contratti di locazione aventi una durata complessiva nell'anno inferiore ai 30 giorni e per i quali non vi è alcun obbligo di registrazione e per quelli nei quali è indicato espressamente di rinunciare all'aggiornamento del canone, non occorre inviare alcuna raccomandata al conduttore.

### **Adempimenti del locatore**

1. comunicare preventivamente al conduttore, mediante l'invio di una raccomandata, la volontà di scegliere il regime della cedolare secca;
2. compilare il modello RLI per esercitare l'opzione.

[Abbiamo a disposizione un tool in Excel per calcolare la convenienza della cedolare secca](#)

Salvatore Albanese e Rosita Donzi