

A cura della Redazione di Informazione Fiscale

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Indice

Normativa di riferimento, aliquote e meccanismo di funzionamento	4
Guida alla tassazione agevolata dei contratti d'affitto	4
Cedolare secca del 21%: calcolo e requisiti	5
Cedolare secca del 10%: a quali Comuni, contratti e immobili si applica?	8
Cedolare secca sugli affitti brevi: aliquota al 26%	9
Opzione in dichiarazione dei redditi e pagamento di saldo e acconto	9
La cedolare secca conviene? Le valutazioni da fare	11
La cedolare secca sugli affitti brevi	14
Cedolare secca al 21% su un immobile a scelta	15
Dall'aumento della cedolare secca un possibile freno agli affitti brevi	18
Cedolare secca non più disponibile per la locazione dei negozi	19
La cedolare secca nei negozi tra le misure della riforma fiscale	19
Cedolare secca sugli affitti commerciali per i contratti stipulati nel 2019	20
In quali casi si applica l'aliquota ridotta al 10%?	22
In quali Comuni si applica la cedolare secca del 10%?	24
Delibera dello stato d'emergenza	25
L'opzione per la cedolare secca	26
L'opzione in dichiarazione dei redditi	28
La comunicazione preventiva dell'opzione per la cedolare secca	28
La cedolare secca e la figura del "garante"	29
L'imposta di bollo e di registro per la fideiussione del garante non si pagano	29
La cedolare secca e la comunicazione all'inquilino	31
Contratto di affitto con la cedolare secca: quando è possibile non inviare la raccomandata A/R?	31
Cosa deve scrivere il proprietario nella lettera raccomandata A/R?	33
Chi invia la raccomandata nel caso di più locatori?	34

Indice

La registrazione del contratto tardiva o con errori: sanzioni e ravvedimento operoso	35
Sanzioni della cedolare secca per la tardiva registrazione	35
Sanzioni della cedolare secca: calcolo ed esempio	37
Nuove sanzioni sulla cedolare secca	38
Il ravvedimento operoso per la tardiva registrazione	39
Mancata registrazione del contratto di affitto: sanzioni e ravvedimento operoso	40
Le tecniche di controllo degli affitti irregolari	43
La posizione della Corte di Cassazione in materia di registrazione dei contratti di affitto e relativi controlli	45
Contratto di affitto: quando è obbligatoria la registrazione?	46
Registrazione dell'accordo di riduzione del canone previsto dal contratto di affitto	47
Remissione in bonis anche per la tardiva comunicazione di revoca	48
Revoca della cedolare secca con la presentazione del modello RLI e il versamento della sanzione	50
Gli effetti dell'inflazione e la valutazione di convenienza	52
Perché l'inflazione rende più o meno conveniente la tassa piatta sugli affitti	52
Cedolare secca senza l'adeguamento ISTAT: quanto perdono i contribuenti che affittano il proprio immobile con lo stop all'aumento del canone d'affitto	54

Normativa di riferimento, aliquote e meccanismo di funzionamento

La **cedolare secca** è un regime di tassazione agevolata sugli affitti degli immobili adibiti ad uso abitativo, suddiviso in **tre aliquote**:

- imposta sostitutiva del 21%;
- aliquota agevolata del 10%;
- aliquota del 26% sulle locazioni brevi.

Questa guida di carattere generale ha come obiettivo quello di fornire una panoramica completa e di taglio operativo su tutti gli aspetti più importanti da considerare, sia per i proprietari che danno in affitto gli immobili che per gli inquilini.

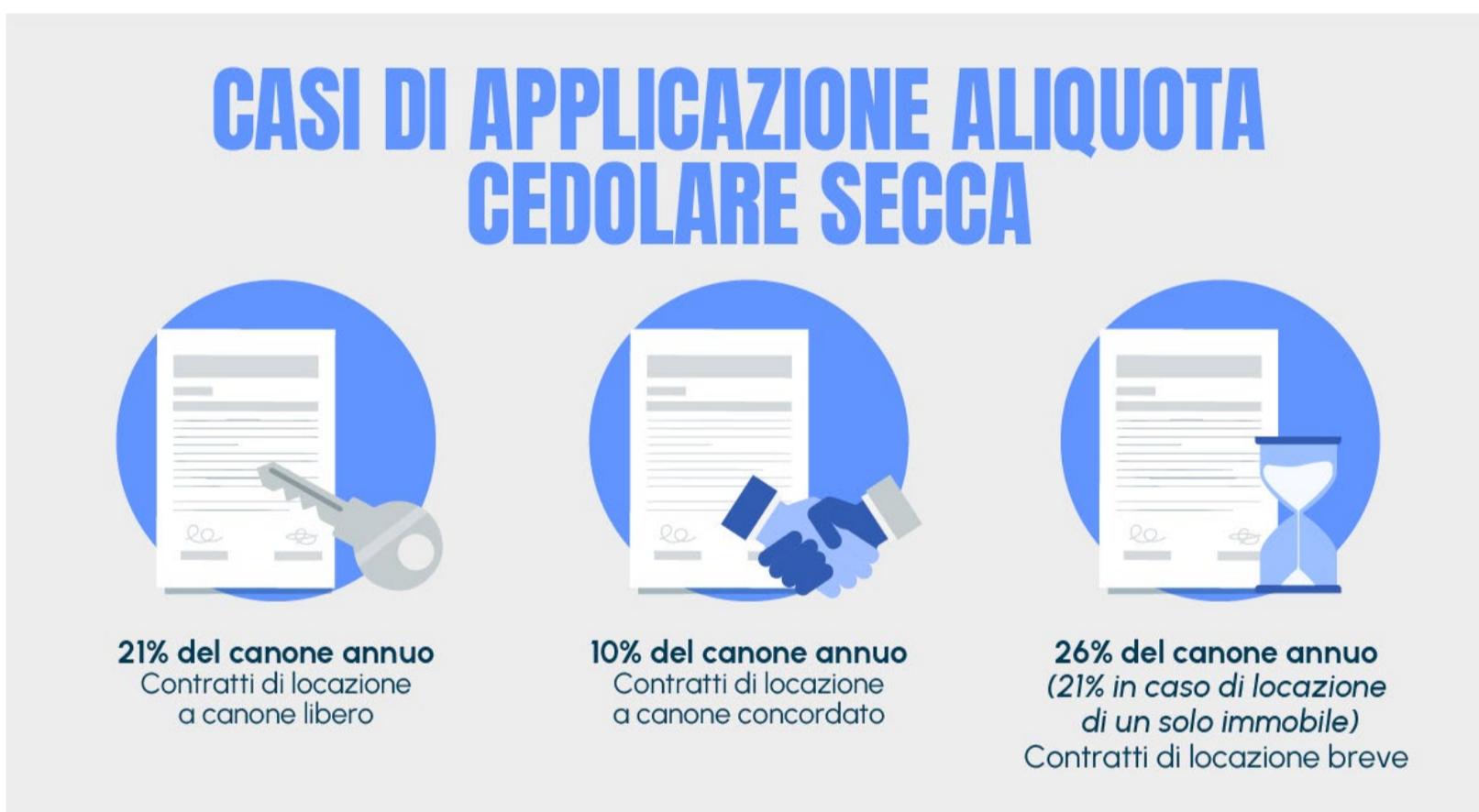
Analizzeremo quindi la normativa vigente e quanto si prevede su soggetti beneficiari, modalità di opzione in dichiarazione dei redditi, modalità di calcolo e pagamento del modello F24, le comunicazioni all'inquilino e le eventuali sanzioni in caso di errori (che grazie a questa guida siamo sicuri non saranno commessi!).

Guida alla tassazione agevolata dei contratti d'affitto

La cedolare secca rappresenta il regime sostitutivo dell'IRPEF in materia di tassazione degli affitti, che può essere applicato per i contratti relativi a immobili per finalità abitative e che prevede l'applicazione di tre diverse aliquote.

La cedolare secca è pari al **21%** per la **generalità delle locazioni**, ma, nel rispetto di specifici requisiti si applica nella misura del **10%** con vantaggi evidenti quindi sul fronte dell'imposta dovuta in sostituzione dell'IRPEF, delle addizionali ma anche dell'imposta di registro e di bollo. Si può esercitare l'opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto, mediante il modello RLI, ma anche in caso di proroga dello stesso.

L'aliquota è al **26%** per gli affitti brevi. La nuova cedolare secca si applicherà in caso di locazione per periodi brevi di più di un appartamento all'anno e nei paragrafi successivi analizzeremo nel dettaglio le modifiche previste.



Cedolare secca del 21%: calcolo e requisiti

La cedolare secca del 21% è quella maggiormente applicata, in quanto alle condizioni soggettive non sono previsti limiti particolari per accedervi.

Possono optare per il regime sostitutivo di tassazione le **persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di godimento di un immobile**, ma solo al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni. Gli immobili in affitto devono rientrare nelle **categorie catastali da A1 a A11** ed essere a uso abitativo. La cedolare secca si applica anche alle pertinenze di tali immobili.

Fino a poco tempo fa, invece, non sembrava possibile optarvi per i **contratti commerciali**, anche se la previsione di un'estensione della cedolare secca anche all'affitto di negozi e uffici è prevista nell'ambito della legge delega di riforma fiscale, che potrebbe avere applicazione a partire dal biennio 2025-2026.

Tuttavia, su questo punto si segnala una recente e interessante pronuncia della Corte di Cassazione, ovvero la sentenza numero 12395 del 7 maggio 2024 che, in un certo senso, smentisce questa storica posizione dell'amministrazione finanziaria e degli addetti ai lavori.

Andiamo con ordine. È la pagina del sito dell'Agenzia delle Entrate dedicata al regime della cedolare secca a evidenziare che, sul fronte dei **requisiti per gli inquilini**, la tassazione agevolata non può essere applicata ai contratti conclusi con conduttori titolari di partita IVA, *"indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti"*.

Un'esclusione per i contratti stipulati da esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo che, sin dall'introduzione del regime fiscale sostitutivo IRPEF, è stato alla base di **numerosi contenziosi**. Negli scorsi anni la Cassazione non aveva espresso una linea chiara, ma la sentenza n. 12395/2024 cambia le carte in tavola e di fatto **smentisce la linea del Fisco**, evidenziando come l'esclusione prevista dall'articolo 3, comma 6 del decreto legislativo n. 23/2011 debba intendersi riferita **solo ai locatori**.

In sostanza, l'applicazione della cedolare secca è esclusa in caso di affitto effettuato da parte di titolari di partita IVA, mentre nel rispetto della finalità abitativa dell'immobile resta possibile optarvi **anche se il conduttore** - persona fisica - **esercita attività d'impresa, di arti e professioni**.

È il caso ad esempio degli imprenditori che affittano immobili a finalità abitativa ad **uso foresteria**, e quindi per soddisfare le esigenze abitative dei dipendenti. Non assume quindi rilevanza la **natura soggettiva del conduttore** del contratto di affitto, neppure in caso di locazione effettuata nell'esercizio della propria attività d'impresa o lavoro autonomo.

La Cassazione ribalta quindi una tesi sostenuta dall'Agenzia delle Entrate dal 2011, ampliando di fatto l'ambito d'applicazione della tassazione agevolata e chiudendo la questione a favore del contribuente.

Prima della sentenza depositata il 7 maggio ad esprimersi in tal senso erano state alcune Commissioni Tributarie, ma non vi era stata nessuna specifica presa di posizione della Corte di Cassazione. La recente pronuncia evidenzia quindi che non sono previste dalla norma particolari limitazioni sul fronte dei requisiti per il conduttore.

Ampia soddisfazione è stata espressa da **Confedilizia**, che ha più volte evidenziato le criticità dell'interpretazione restrittiva del Fisco. **Dopo 13 anni** viene quindi smentita la tesi dell'Agenzia delle Entrate e l'ambito applicativo della **cedolare secca si estende anche alle partite IVA**. Attenzione però: mentre ci occupiamo di scrivere questa guida si parla già di un possibile intervento legislativo di correzione di questo punto, motivo per il quale se siete titolari di un immobile e state pensando di darlo in affitto fruendo del regime della cedolare secca, prima di procedere vi invitiamo a confrontarvi con il vostro consulente fiscale per verificare che non ci siano

state ulteriori novità (oppure venite a trovarci su **Academy.informazionefiscale.it** dove troverete senz'altro tutti gli aggiornamenti in materia).

Ad ogni modo, da un punto di vista dei vantaggi previsti, la cedolare secca del 21%, oltre a prevedere una tassazione ridotta rispetto all'IRPEF, **sostituisce anche le addizionali comunali e regionali, così come non sono dovute le imposte di bollo e di registro** in sede di registrazione del contratto.

Cedolare secca del 10%: a quali Comuni, contratti e immobili si applica?

Più vantaggiosa è la cedolare secca del 10% prevista per i **contratti a canone concordato**, che si applica però nei seguenti casi:

- in Comuni con mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati;
- ai contratti d'affitto a studenti universitari;
- nei Comuni in cui vi sono state calamità naturali;
- agli affitti transitori disciplinati dalla legge n. 431/1998.

I comuni che rientrano nel primo punto sono: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, i comuni confinanti e gli altri comuni capoluogo di provincia.

Sono quindi più stringenti le condizioni per applicare la cedolare secca ridotta al 10% che, in primo luogo, può essere esercitata solo in caso di **contratti**

di affitto con la formula dell'equo canone, per i quali è necessario farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'Accordo Territoriale.

Per i contratti non assistiti deve, invece, essere rilasciata un'attestazione dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Il documento deve accertare i requisiti per l'accesso alla tassazione agevolata.

Cedolare secca sugli affitti brevi: aliquota al 26%

Dallo scorso 1° gennaio la cedolare secca sugli affitti brevi è aumentata: adesso l'aliquota è al 26%. Se fino al 31 dicembre 2023 l'aliquota applicata è quella del 21%, dal 1° gennaio 2024 la Legge di Bilancio ha previsto un rialzo della tassazione.

Nel dettaglio, la tassazione del 26% si applicherà alle locazioni brevi di durata non superiore a 30 giorni, inclusi i contratti che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e pulizia di locali, stipulati direttamente o tramite soggetti che svolgono l'attività di intermediazione immobiliare, compresi i gestori di portali telematici. La tassazione più gravosa sarà tuttavia limitata a chi concede in locazione per brevi periodi più di un appartamento nel corso dell'anno, con l'esclusione di un immobile.

Opzione in dichiarazione dei redditi e pagamento di saldo e acconto

La cedolare secca si paga alle **stesse scadenze previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche**.

Escludendo il primo anno, per il quale non si può definire la base imponibile, per i successivi si applicherà il sistema di acconto e saldo.

L'acconto deve essere pagato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 €;
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 €:
 - la prima, del 40%, entro il 30 giugno;
 - la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre.

Il saldo, invece, deve essere corrisposto entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

I **codici tributo da inserire nel modello F24** per il pagamento sono quelli riportati nella tabella riassuntiva.

Codice tributo	Descrizione
1840	Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata
1841	Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione
1842	Cedolare secca locazioni - Saldo

La cedolare secca conviene? Le valutazioni da fare

Dopo aver chiarito le istruzioni per il pagamento e gli importi da corrispondere, vediamo ora **a chi conviene davvero** scegliere la cedolare secca.

Anche in questo caso risulta determinante il calcolo dell'imposta da corrispondere. Se risulta maggiore dell'IRPEF, ovviamente, non conviene scegliere la tassazione sostitutiva.

L'IRPEF è l'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai soggetti residenti e non residenti nel territorio dello Stato. Si tratta di un'imposta diretta, personale e progressiva.

In base al Decreto legislativo n. 216/2023, per l'anno 2024 l'imposta lorda si calcola sulla base di tre aliquote applicate ad altrettanti scaglioni di reddito.

Scaglioni di reddito	Aliquota IRPEF
fino a euro 28.000,00	23%
da 28.001 fino a euro 50.000,00	35%
oltre a euro 50.000,00	43%

A livello fiscale si deve tenere presente che il reddito da locazione con il regime a cedolare secca segue le seguenti **regole generali**:

- è escluso dal reddito complessivo;

- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa **non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni**;
- il reddito assoggettato a cedolare **deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo** collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

La cedolare secca è sempre conveniente quindi se si può applicare l'aliquota del 10%. Diversamente, non è sempre immediata la convenienza per chi la applica con aliquota al 21%.

Per esempio, intuitivamente, i contribuenti con i redditi più elevati e che hanno un reddito imponibile superiore a 50.000,00 euro - ovvero quello corrispondente allo scaglione più elevato - hanno sempre convenienza ad applicare la cedolare secca.

Per altri, che hanno imponibili IRPEF inferiori, potrebbe essere opportuno non optare per la cedolare secca per poter fruire di detrazioni IRPEF che altrimenti andrebbero perse.

Si dovrà, quindi, calcolare l'importo delle detrazioni per assicurarsi che scegliendo la cedolare secca non si abbia **sufficiente capienza fiscale** (ricordiamo che sul reddito fondiario in questione non si applicano detrazioni e deduzioni).

In sostanza, potrebbero verificarsi casi in cui, nonostante l'applicazione delle ordinarie aliquote IRPEF, tale tassazione potrebbe risultare comunque più conveniente per effetto di deduzioni e detrazioni.

Il **TUIR**, Testo unico in materia di imposte sui redditi approvato con il DPR n. 917/1986, contiene le disposizioni normative relative alla tassazione dei redditi di persone fisiche e società.

- Il testo è composto da 191 articoli ed è suddiviso in quattro titoli:
- Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF)
- Imposta sul Reddito delle Società (IRES)
- Disposizioni Comuni
- Disposizioni Varie, Transitorie e Finali

All'interno del TUIR sono contenute le regole generali di tassazione dei redditi per tutte le categorie di contribuenti ed è quindi uno dei principali riferimenti normativi in ambito tributario.

I VANTAGGI DELLA CEDOLARE SECCA



Chi opta per la tassazione **con la cedolare secca** non paga le imposte di bollo e di registro



Il reddito derivante dalle locazioni **non si cumula con gli altri redditi** percepiti nel corso dell'anno



La cedolare secca sugli affitti brevi

La cedolare secca sugli **affitti brevi** si applica con aliquota al 26%. La Legge di Bilancio 2024 non ha modificato in maniera sostanziale le regole previste nell'ambito delle locazioni fino a 30 giorni, ma è tuttavia intervenuta per rimodulare le imposte dovute.

La tassazione degli affitti brevi, anche in caso di **intermediazione mediante portali telematici**, è aumentata di cinque punti rispetto alla soglia del 21% prevista fino allo scorso 31 dicembre.

Una misura che si applica a chi affitta più di un appartamento all'anno per brevi periodi, ma che si affianca in ogni caso alla possibilità di scegliere un immobile da assoggettare a tassazione ridotta.

Cosa sono gli affitti brevi?

Secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legge n. 50/2017, si tratta dei contratti di locazione di immobile a uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Rientrano tra le locazioni brevi anche i contratti stipulati per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali online.

Ai fini dell'applicazione del regime fiscale agevolato, il contratto di locazione breve può avere ad oggetto anche la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, nonché altri servizi come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, che risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, incidendo sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

Come già visto in precedenza, attualmente la cedolare secca è strutturata su due binari:

- per gli affitti a canone concordato e in presenza di specifici requisiti si applica l'aliquota del 10%;
- per la restante categoria di locazioni la percentuale dovuta è del 21%.

Per quel che riguarda gli **affitti brevi**, è stato il decreto legge n. 50/2017 ad aver previsto la possibilità di applicare la cedolare secca nella misura del 21%, introducendo quella che è stata definita come *tassa Airbnb*, essendo indirizzata anche ai contratti stipulati per il tramite di piattaforme di intermediazione immobiliare.

La Legge di Bilancio 2024 si è quindi inserita in un percorso di regolamentazione già avviato e, anche al fine di porre un freno al fenomeno delle locazioni turistiche nelle grandi città a discapito di quelle residenziali, ha incrementato la percentuale di tassazione prevista a decorrere dal 1° gennaio.

In particolare, la **tassazione del 26%** si applicherà alle locazioni brevi di durata non superiore a 30 giorni, inclusi i contratti che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e pulizia di locali, stipulati direttamente o tramite soggetti che svolgono l'attività di intermediazione immobiliare, compresi i gestori di portali telematici.

Cedolare secca al 21% su un immobile a scelta

La tassazione più gravosa sarà limitata a **chi concede in locazione per brevi periodi più di un appartamento nel corso dell'anno** e in sede di dichiarazione dei redditi il

contribuente potrà scegliere un immobile sul quale applicare l'imposta sostitutiva nella misura del 21%.

In ottica di semplificazione, la Legge di Bilancio 2024 ha lasciato tuttavia **inalterate le regole per gli intermediari e per i gestori di portali online**. Questi sono tenuti ad applicare una **ritenuta del 21 per cento** a titolo di acconto sull'importo dei canoni e dei corrispettivi all'atto del pagamento delle somme al beneficiario.

La ritenuta operata dovrà essere **sempre considerata a titolo di acconto**, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario. Sarà chi concede in **affitto immobili tramite piattaforme online** a dover **determinare l'effettivo ammontare dell'imposta dovuta**, differenziando le casistiche di applicazione della cedolare secca al 21 per cento, al 26 per cento o la tassazione ordinaria IRPEF.

Per i contribuenti che affittano immobili tramite portali online sarà obbligatorio, a cadenza annuale:

- **determinare l'imposta ordinaria o sostitutiva dovuta;**
- **versare l'eventuale saldo dell'imposta**, ottenuto previo scomputo delle ritenute d'acconto subite, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi (30 giugno, salvo proroghe);
- indicare i dati dell'imposta dovuta, delle ritenute subite e dell'imposta a saldo nella **dichiarazione dei redditi**.

Tre quindi le vie a disposizione per la tassazione degli affitti brevi:

- per chi affitta **una sola unità immobiliare**, è possibile optare per la cedolare secca nella misura del 21 per cento;

- per chi affitta **più di un'unità immobiliare**, nel limite massimo di quattro per periodo d'imposta, la cedolare secca sarà pari al 21 per cento sui redditi relativi ad una di queste e al 26 per cento su quelli relativi alle ulteriori unità locate per brevi periodi. La scelta dell'immobile da assoggettare a tassazione ridotta si effettuerà in dichiarazione dei redditi;
- in tutti i casi, resta ovviamente possibile tassare i redditi derivanti dalle locazioni brevi optando per il regime ordinario IRPEF.

In sostanza, **solo nel primo caso la ritenuta operata coprirà di fatto l'imposta complessivamente dovuta**. Nelle ulteriori due ipotesi invece, sarà necessario versare le somme aggiuntive emerse dalla dichiarazione dei redditi dell'anno di riferimento.

Resta inalterata invece la regola che prevede, in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari, la presunzione di svolgimento dell'attività in forma imprenditoriale, anche qualora svolta tramite intermediari, con il conseguente obbligo di apertura della partita IVA e degli adempimenti fiscali collegati.

COME SONO TASSATI GLI AFFITTI BREVI

ALIQUOTA DEL 21%



Locazione per brevi periodi di **1 sola unità** immobiliare

ALIQUOTA DEL 26%



Locazione per brevi periodi **da 2 a 4 unità** immobiliari. Si applica la cedolare al **21%** su un immobile a scelta del contribuente

TASSAZIONE IRPEF PER ALIQUOTE E SCAGLIONI



Locazione per brevi periodi di **più di 4 unità** immobiliari

Dall'aumento della cedolare secca un possibile freno agli affitti brevi

Già nel corso del 2023 era stata annunciata la messa a punto di un apposito decreto in materia di turismo, con un focus specifico sugli affitti brevi.

L'ipotesi era quella di rivedere le regole in materia di applicazione della cedolare secca e, sul punto, si ricorda che ad oggi, anche alla luce delle ultime novità introdotte, è possibile applicare il regime di tassazione più vantaggioso rispetto all'IRPEF in caso di affitto per finalità turistiche di un **numero massimo di quattro appartamenti all'anno**. Superato tale limite, **scatta l'obbligo di apertura della partita IVA** per la gestione delle locazioni di brevi, con il conseguente passaggio alla tassazione IRPEF per aliquote e scaglioni.

L'obiettivo iniziale del Ministero del Turismo era di portare a due il limite massimo di appartamenti per l'applicazione della cedolare secca del 21%, prevedendo, una volta superata tale soglia, una gestione in ottica imprenditoriale dell'attività di locazione.

In sede di conversione della Legge di Bilancio dell'ultimo anno si è raggiunto il compromesso di cui sopra, che consente al contribuente che affitta per brevi periodi più di un immobile nel corso del periodo d'imposta di scegliere, con la dichiarazione dei redditi, un immobile sul quale applicare la tassazione più bassa.



Cedolare secca non più disponibile per la locazione dei negozi

È possibile applicare la cedolare secca per l'affitto di negozi? La possibilità di optare per la tassazione sostitutiva sugli affitti commerciali è **rimasta esclusa** dalle novità dell'ultima Legge di Bilancio, ma si attendono novità dalla riforma fiscale per il prossimo biennio 2025-2026.

La cedolare secca per negozi e uffici rientra tra i principi dettati dalla legge delega, ma ancora non è prevista per l'anno in corso. Resta nel 2024 la possibilità di applicazione esclusivamente per i contratti già stipulati nel 2019, secondo specifici requisiti.

La cedolare secca nei negozi tra le misure della riforma fiscale

È la legge delega sulla **riforma fiscale** a prevedere, all'articolo 5, l'**estensione della cedolare secca agli affitti commerciali** e, in particolare, alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo in caso di conduttore che sia esercente attività d'impresa, arte o professioni. La misura consentirebbe quindi anche per gli affitti di negozi o uffici di accedere alla cedolare secca pari al 21% in luogo della tassazione con le ordinarie aliquote IRPEF.

Il tutto però resta in attesa di attuazione, e nei decreti legislativi approvati ad oggi dal Governo in materia di riforma fiscale non ha trovato spazio l'estensione della cedolare secca per i negozi già nel 2024.

Alcuni spiragli si erano aperti nell'ambito dei lavori per la messa a punto della Legge di Bilancio 2024, ma la scarsità di risorse economiche a disposizione ha portato ad un inevitabile rinvio della cedolare secca commerciale. Se da un lato c'è quindi la volontà del Governo, dall'altro è necessario fare i conti con le risorse a disposizione.

Resta quindi l'incognita su quando sarà effettivamente possibile parlare di una ri-edizione della **tassazione agevolata per gli affitti commerciali**, già introdotta nel corso del 2019 per le **locazioni di immobili di categoria catastale C\1 in caso di superficie non superiore a 600 mq**, escluse pertinenze.

Su questo tema si invitano lettrici e lettori, tuttavia, a considerare gli sviluppi della discussione avviata in seguito alla sentenza della Corte di Cassazione numero 12395 che, come abbiamo avuto modo di spiegare nei paragrafi precedenti, ha di fatto aperto le porte alla possibilità, per i contribuenti titolari di partita IVA, di prendere in locazione immobili ad uso abitativo in determinate circostanze. Pronuncia che sarà certamente tenuta in considerazione dai prossimi interventi del legislatore.

Cedolare secca sugli affitti commerciali per i contratti stipulati nel 2019

Come si diceva, in attesa di novità, ad oggi l'accesso alla cedolare secca del 21% (o del 10% a specifiche condizioni) è riservato certamente all'affitto di immobili a finalità abitative, di categoria catastale da A1 a A11, fatta eccezione di quelli in categoria A10 (uffici e studi).

Sul fronte dei negozi, la cedolare secca commerciale resta limitata ai **contratti di locazione stipulati nel 2019**, secondo quanto previsto dal comma 59 dell'art.1 della

Legge n. 145/2018:

“Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell’anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l’aliquota del 21 %. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell’anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”

Chiarito quindi che non è applicabile in via estesa ai negozi per il 2024, è bene evidenziare che resta la possibilità di tassare in via agevolata i redditi derivanti dai contratti di locazione stipulati nel 2019, secondo le caratteristiche sopra elencate, ossia:

- avere ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (con le relative pertinenze locate congiuntamente);
- avere una superficie fino a 600 metri quadri (escluse pertinenze);
- non avere attivo alla data del 15 ottobre 2018 un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile.



In quali casi si applica l'aliquota ridotta al 10%?

La cedolare secca è dovuta nella misura del 10% in specifiche fattispecie.

L'aliquota ridotta può essere applicata innanzitutto in caso di stipula di contratti d'affitto a canone concordato, disciplinati dalla legge n. 431/1998.

L'articolo 2 al comma 3 stabilisce che, in alternativa ai contratti d'affitto a formula libera, quelli a canone concordato prevedono che il costo della locazione sia fissato secondo quanto previsto dagli **accordi locali** delle organizzazioni della proprietà edilizia e delle organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Il calcolo del canone di locazione, che dovrà tenere in considerazione il totale della superficie calpestabile dell'immobile, così come altri elementi accessori (ad esempio la presenza del balcone, o dell'ascensore, ecc..) dovrà essere **confermato da una delle associazioni rappresentative di categoria**.

Per i contratti d'affitto non assistiti dalle associazioni rappresentative di categoria, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che ai fini di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste sarà necessario richiedere alle organizzazioni firmatarie degli accordi territoriali il rilascio di un'apposita attestazione.

Tale documento serve per certificare che il contenuto del contratto è conforme a quanto previsto dall'accordo territoriale e che quindi rispetta i requisiti previsti per l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste.

Tra i requisiti previsti c'è anche la **durata**: i contratti a canone concordato preve-

dono la **formula 3+2** e, a seguito della proroga biennale, le parti possono concordare il rinnovo a nuove condizioni della locazioni ovvero la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Nel caso di contratti d'affitto a canone concordato, si può accedere alla cedolare secca del 10%:

- nei **Comuni con carenze di disponibilità abitative** (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988). Si tratta, in pratica, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei Comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri Comuni capoluogo di provincia nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal CIPE);
- per i **contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato**, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo **stato di emergenza** a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

I casi in cui si può applicare l'aliquota di tassazione super agevolata sono diversi. Si contano circa 3.000 Comuni per i quali, dal 28 maggio 2009 al 27 maggio 2014, è stato dichiarato lo stato d'emergenza per calamità naturali.

Per i Comuni ad alta densità abitativa, invece, è atteso l'aggiornamento dell'elenco del CIPE, fermo al 2004.

In quali Comuni si applica la cedolare secca del 10%?

Nella **risposta all'interpello n. 470/2019**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un interessante excursus della normativa da considerare per verificare se e a quali contratti si applica la cedolare secca del 10%.

È stato l'articolo 9 del **Decreto Legge n. 47/2014** a istituire la cedolare secca del 10% sugli affitti, riducendo l'aliquota di tassazione dell'imposta sostitutiva fissata, in via ordinaria, al 21%.

L'accesso alla cedolare secca ridotta è subordinato al rispetto di specifici requisiti e protagonista della risposta all'interpello n. 470 dell'Agenzia delle Entrate è l'applicazione dell'aliquota del 10% per i contratti d'affitto a canone concordato stipulati in Comuni per i quali è stato deliberato uno stato d'emergenza a seguito di eventi calamitosi.

Oltre a quei **Comuni ad alta densità abitativa e con carenza di soluzioni abitative**, la normativa di riferimento consente l'accesso alla cedolare secca agevolata anche ai **contratti d'affitto stipulati in luoghi colpiti da calamità naturali o connesse all'attività dell'uomo** che:

“in ragione della loro intensità ed estensione debbono, con immediatezza d'intervento, essere fronteggiate con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante limitati e predefiniti periodi di tempo”

La cedolare secca agevolata si applica ai contratti d'affitto stipulati in Comuni per i quali, **nel quinquennio compreso tra il 2009 ed il 2014, sia stato deliberato uno stato d'emergenza.**

La relativa delibera dovrà, tuttavia, contenere chiaramente l'indicazione del Co-

mune in cui è ubicato l'immobile per il quale si intende accedere alla tassazione agevolata.



Delibera dello stato d'emergenza

A deliberare lo stato d'emergenza in caso di eventi calamitosi è il Consiglio dei Ministri che, d'intesa con il Presidente della Regione interessata, fissa durata, estensione territoriale, natura e qualità degli eventi.

La delibera specifica altresì le risorse finanziarie destinate agli interventi emergenziali. L'Agenzia delle Entrate, nella risposta fornita alla contribuente istante, precisa quindi che per poter applicare la cedolare secca del 10% **sarà fondamentale verificare quanto indicato nella delibera sullo stato d'emergenza.**

Nello specifico, facendo riferimento alle delibere dei commissari delegati, sarà necessario che queste, oltre a indicare i criteri e le modalità attuative per far fronte alle emergenze, individuino con precisione anche i Comuni colpiti dagli eventi calamitosi in esame. Soltanto in tal caso sarà possibile accedere alla cedolare secca del 10% e quindi l'accesso o meno all'agevolazione sarà subordinato a una verifica preventiva da parte del contribuente.

L'opzione per la cedolare secca

La cedolare secca sugli affitti è un **regime opzionale**: ciò significa che **se non viene eseguita alcuna scelta, esso non potrà essere utilizzato**.

L'opzione per il regime della cedolare secca sugli affitti può quindi essere esercitata in due modi:

- alla **registrazione del contratto** (o nelle annualità successive);
- **direttamente in dichiarazione dei redditi** nel caso dei contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni).

Alla registrazione del contratto l'opzione deve essere effettuata tramite modello RLI, utilizzato per la registrazione dell'atto stesso.

Il **modello RLI** (Registrazione Locazioni Immobili) deve essere utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti d'affitto, comunicarne proroghe, cessioni, risoluzioni o subentri. Tramite il modello RLI si esercita anche l'opzione per l'esercizio o la revoca della cedolare secca. Il modulo e le relative istruzioni possono essere liberamente consultati e scaricati dal portale dell'Agenzia delle Entrate.

L'opzione nelle annualità successive va esercitata, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente utilizzando sempre il modello RLI.

Parimenti, si può scegliere la cedolare secca sugli affitti in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga.

L'esercizio o la modifica dell'opzione per la cedolare secca sugli affitti può essere effettuata:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

COME ACCEDERE ALLA CEDOLARE SECCA



**In sede di registrazione
del contratto**



**Negli anni
successivi**

L'opzione in dichiarazione dei redditi

Per i contratti di locazione per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni), il locatore:

- può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito;
- oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.



La comunicazione preventiva dell'opzione per la cedolare secca

Chi decide di avvalersi della cedolare secca sugli affitti ha anche l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata.

Con la comunicazione il locatore **rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento dell'importo dell'affitto**, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento all'andamento del tasso di inflazione (Istat).

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, **non è necessario inviare al conduttore alcuna raccomandata e/o altra comunicazione.**

La cedolare secca e la figura del “garante”

L’inserimento della fideiussione a garanzia del pagamento dei canoni d’affitto in un contratto è una richiesta non rara, soprattutto nel caso di locazioni a studenti o lavoratori che, al momento della stipula della locazione, sono disoccupati o precari.

Una delle domande più frequenti è se la registrazione della fideiussione in un contratto a cedolare secca sia o meno sottoposta a tassazione e sono in tanti a credere che la risposta sia affermativa. Tuttavia è bene chiarire che non è così.

Sebbene la legge preveda in via generale l’obbligo di pagamento di imposta di bollo e di registro per la registrazione del contratto di fideiussione (Dpr 131/86), il decreto legge n. 16 del 2 marzo 2012 ha introdotto uno specifico esonero proprio per le fideiussioni inserite nei contratti di locazione a cedolare secca.

L’imposta di bollo e di registro per la fideiussione del garante non si pagano

Non si paga per l’inserimento di una fideiussione nel contratto di affitto a cedolare secca. A stabilirlo è l’articolo 1 bis del DL n. 16 del 2 marzo 2012, che in aggiunta a quanto previsto dall’articolo 3, comma 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, stabilisce:

“Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo”

La ratio della norma è chiara: il canone di locazione per contratti di immobili a uso abitativo può essere assoggettato in via opzionale alla cedolare secca, imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali nonché delle imposte di registro e di bollo sui contratti di locazione.

La cedolare secca al 21% o al 10% sostituisce le imposte di bollo e di registro anche sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di affitto. Allo stesso modo, quindi, la cedolare secca sostituisce anche l'imposta di bollo e di registro dovuta in caso di inserimento di un garante nel contratto. A tal proposito si ricorda che la registrazione di un contratto di fideiussione comporta il pagamento di un'imposta pari allo 0,5% dell'importo garantito; per i contratti di locazione, qualora non assoggettati al regime fiscale agevolato della cedolare secca, l'imposta si calcola moltiplicando l'aliquota per la durata del contratto, fatta esclusione delle proroghe.



La cedolare secca e la comunicazione all'inquilino

Come si accennava sopra, il proprietario che decide di optare per la tassazione degli affitti che percepisce dal suo immobile a uso abitativo deve inviare all'inquilino una lettera raccomandata A/R o una pec in cui viene comunicato esplicitamente l'esercizio dell'opzione.

L'opzione per la cedolare secca non è valida se di essa il proprietario non ha dato preventiva comunicazione all'inquilino con lettera raccomandata A/R, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento dell'affitto a qualsiasi titolo.

In altre parole, l'opzione per la cedolare secca sugli affitti deve essere oggetto di specifica e preventiva comunicazione, proprio mediante raccomandata A/R dal proprietario all'inquilino, in modo da informare il conduttore che il contratto tra le parti non prevede l'aggiornamento del canone di affitto (a qualsiasi titolo).

La comunicazione deve avvenire entro la data di registrazione del contratto di affitto medesimo che, a sua volta, deve avvenire entro trenta giorni dalla stipula del contratto medesimo.

Contratto di affitto con la cedolare secca: quando è possibile non inviare la raccomandata A/R?

Sul tema dell'obbligo di invio della lettera raccomandata A/R per la comunicazione dell'esercizio di opzione della cedolare secca da proprietario a inquilino è intervenuta anche l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, la **circolare numero 26/E/2011** e la **risoluzione numero 115/E/2017** dell'Agenzia delle Entrate hanno chiarito cosa fare nel caso di **stipula di un nuovo contratto**. Con riferimento alla questione della modalità di rinuncia all'aumento del canone, quale condizione per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, si ricorda che ai sensi dell'art. 3, comma 11, del D. Lgs. n. 23 del 2011:

“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”

Con la circolare dell'Agenzia delle Entrate numero 26/E del 2011, paragrafo 8.3, è stato chiarito che la rinuncia all'aumento del canone per l'intera durata del contratto deve essere comunicata al conduttore, tramite raccomandata, prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca.

Tuttavia, tale comunicazione, integrando il contenuto del contratto, è necessaria solo se la rinuncia all'aumento del canone non sia già stata prevista nel contratto stesso (vedi anche la circolare del 4 giugno 2012, n. 20/E, par. 9).

Nel caso, quindi, di proroga di un contratto che contenga già la rinuncia all'aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione in tal senso mediante raccomandata. Anzi, nel contratto è necessario indicare una frase del tipo:

“Il conduttore esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione prevista dall'articolo 3, comma 11 della Legge n. 23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d.

della cedolare secca da parte del proprietario (così come chiarito anche dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate numero 115/E dell' 1/09/2017)”

Diverso è il caso, invece, dei **contratti che non riportano sin dall'origine esplicita rinuncia** alla possibilità di aumento del canone. In questo caso, infatti, la lettera raccomandata A/R che il proprietario invia all'inquilino è un obbligo.

In assenza di tale adempimento l'opzione per l'esercizio della cedolare secca non sarà formalmente corretto.



Cosa deve scrivere il proprietario nella lettera raccomandata A/R?

Nel caso in cui la lettera raccomandata A/R per la comunicazione dell'opzione per la cedolare secca debba essere inviata (nel caso delle proroghe di contratti che originariamente non contemplavano l'opzione), il proprietario deve scrivere all'inquilino quanto segue:

"Io sottoscritto ...,

in qualità di locatore del contratto di affitto redatto ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/1998 in data ..., comunico al Signor conduttore dell'unità immobiliare oggetto del contratto medesimo di volermi avvalere dell'opzione per la cedolare secca ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 della Legge 23/2011.

Luogo, data e firma"

Attenzione: non è ammessa la consegna a mano della lettera raccomandata ma è sempre necessaria la ricevuta A/R o la pec.

Chi invia la raccomandata nel caso di più locatori?

Chi invia la **raccomandata per un contratto d'affitto con cedolare secca nel caso di più locatori**? Nello specifico chiariamo il caso di due coniugi, ambedue intestatari di un appartamento e relativo garage dato in locazione.

Nel contratto di affitto, stipulato inizialmente in regime a tassazione ordinaria, sono indicati come locatori sia il marito che la moglie. Gli affittuari dell'immobile intendono optare in sede di rinnovo annuale per l'applicazione del regime fiscale della cedolare secca, non prevista nella forma originale del contratto.

In tal caso chi dovrà inviare la raccomandata? Sarà necessario inviare due differenti comunicazioni all'inquilino da parte di ciascuno dei locatori o è sufficiente inviarne soltanto una indicando ambedue i nomi?

Anche quando i locatori del contratto sono due, per l'applicazione del regime della cedolare secca in sede di rinnovo **sarà sufficiente l'invio di un'unica raccomandata**.

Tuttavia, **tale comunicazione, integrando il contenuto del contratto, è necessaria solo se la rinuncia all'aumento del canone non sia già stata prevista nel contratto stesso** (si veda anche la circolare del 4 giugno 2012, n. 20/E, par. 9).



La registrazione del contratto tardiva o con errori: sanzioni e ravvedimento operoso

La registrazione tardiva del contratto di locazione è soggetta a sanzioni amministrative. Il riferimento normativo cardine sul tema è l'articolo 69 del TUR, nel quale tuttavia non è specificato come si calcola l'importo in caso di registrazione del contratto a cedolare secca oltre i termini previsti.

Per fare il punto sulle modalità di calcolo, importo e ravvedimento operoso per sanzioni applicate in caso di tardiva registrazione del contratto a cedolare secca si può fare riferimento a un datato ma sempre attuale documento di prassi dell'Agenzia delle Entrate, la **circolare n. 26/E/2011**, che sintetizza bene l'impianto generale della normativa vigente.

Se per i contratti a regime ordinario è previsto il pagamento dell'imposta di registro, base di calcolo delle sanzioni, la cedolare secca prevede l'imponibile in misura forfettaria del 10% o del 21% e l'esonero dal versamento di imposta di bollo e di registro.

Sanzioni della cedolare secca per la tardiva registrazione

La registrazione del contratto, anche nel caso in cui si voglia aderire all'opzione della cedolare secca, **deve essere effettuata entro 30 giorni dalla stipula**.

La registrazione dei contratti di locazione di affitto (obbligatoria, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, tranne nei casi in cui la durata del contratto, non

formato per atto pubblico o scrittura privata autentica, non superi i 30 giorni complessivi nell'anno) può essere richiesta dal locatore/proprietario ovvero dal conduttore/inquilino dell'immobile, anche tramite intermediario o delegato.

Nel caso di ritardo è dovuto il pagamento della sanzione amministrativa disciplinata dal TUR. Nello specifico la sanzione per tardiva registrazione del contratto di locazione segue la seguente disposizione normativa:

*“Chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall'articolo 19 è punito con la sanzione amministrativa **dal centoventi al duecentoquaranta % dell'imposta dovuta**. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal sessanta al centoventi % dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di € 200”*

Tali disposizioni chiariscono quali sono le sanzioni applicate in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione; il problema e i dubbi sorgono considerando che per chi decide di aderire al regime della cedolare secca mancherebbe la base imponibile, ovvero l'imposta di registro sulla quale applicare l'importo percentuale.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 26/E/2011, nel caso di ritardo nella registrazione di contratto a cedolare secca, **la sanzione dovrà essere calcolata sulla base dell'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito e dovuto a titolo di canone d'affitto per l'intera durata del contratto.**



Sanzioni della cedolare secca: calcolo ed esempio

Per il calcolo delle sanzioni dovute in caso di tardiva registrazione del contratto a cedolare secca è assodato quindi che la base imponibile dovrà essere determinata sull'imposta di registro dovuta in relazione al canone pattuito. L'imposta di registro dovuta è pari al 2% del canone annuo.

La sanzione dovrà essere calcolata nella misura che va dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta anche nel caso di adesione alla tassazione sostitutiva IRPEF della cedolare secca pari al 10% o al 21%.

Per cercare di chiarire come effettuare il calcolo della sanzione per le registrazioni del contratto oltre i 30 giorni riportiamo un esempio illustrato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 26/E del 2011:

“Contratto di locazione stipulato il 30 dicembre 2010, di durata pari a 4 anni, i cui termini di registrazione sono decorsi il 29 gennaio 2011.

Corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto 40.000 €. Registrazione effettuata in data 31 luglio 2011 ed opzione per il regime della cedolare secca per l'intera durata del contratto.

Si applica la sanzione minima del 120 %.

Imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito = 40.000 € x 2% = 800 €

Sanzione = 800 € x 120% = 960 €”

Ricordiamo che anche per la tardiva registrazione del contratto a cedolare secca è ammessa la possibilità di ricorrere all'**istituto del ravvedimento operoso e beneficiare dello sconto sulla sanzione** da pagare, con calcolo commisurato al periodo di ritardo.

Nuove sanzioni sulla cedolare secca

Sul fronte del sistema sanzionatorio relativo alla cedolare secca, il decreto legislativo n. 87/2024 emanato in attuazione dei principi previsti dalla legge delega in materia fiscale prevede importanti **novità a decorrere dal 1° settembre 2024**.

Si ricorda in primo luogo che in caso di omessa o parziale indicazione in dichiarazione dei redditi delle somme assoggettate a tassazione sostitutiva, le sanzioni per infedele o omessa dichiarazione disciplinate dal decreto legislativo 471/1997, sono raddoppiate.

Per le violazioni commesse fino al 31 agosto, l'omessa dichiarazione di redditi assoggettati alla cedolare secca porta quindi all'applicazione di **sanzioni dal 240% al 480%**. In caso di dichiarazione infedele, la sanzione applicata va dal 180% al 360%.

Nell'ambito della riforma fiscale, la sanzione per omessa dichiarazione per le violazioni commesse dal 1° settembre passa in linea generale al valore fisso del 120% con un minimo di 250 euro, mentre in caso di dichiarazione infedele la sanzione applicata è pari al 70%, con un minimo di 150 euro.

Nuovi valori che si applicheranno anche sul fronte della cedolare secca, per la quale alla luce del raddoppio degli importi dovuti, le violazioni commesse dal 1° settembre saranno punite con la **sanzione fissa del 240%, con un minimo di 500 euro**, in caso di omessa dichiarazione, e con l'ammontare fisso del **140%, con un minimo di 300 euro**, in caso di dichiarazione per importi inferiori.

Il ravvedimento operoso per la tardiva registrazione

Anche nel caso di registrazione del contratto d'affitto a cedolare secca oltre i 30 giorni i **contribuenti possono avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso**.

Il ravvedimento operoso sulle **sanzioni consente di versare le sanzioni dovute in misura ridotta sulla base dei giorni di ritardo**. Nel caso di tardiva registrazione del contratto a cedolare secca, dovrà essere effettuato secondo i criteri di cui alla tabella sotto.

Tabella delle percentuali con la riduzione delle sanzioni di cui all'**articolo 13 del D. Lgs. 472/1997**

Tipologia ravvedimento operoso	Termine temporale	Sanzione applicabile
Ravvedimento breve	Entro 30 giorni*	1/10 del minimo (3,00%)
Ravvedimento lungo	Dal 31° al 90° giorno successivo alla scadenza**	1/9 del minimo (3,33%)
Ravvedimento lungo o annuale	Per le imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi dal 91° giorno fino al termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa la violazione	1/8 del minimo (3,75%)
Ravvedimento oltre l'anno	Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo	1/7 del minimo (4,29%)

Ravvedimento oltre i due anni	Dopo due anni dall'omissione o dall'errore	1/6 del minimo (5%)
Ravvedimento post contestazione	Dopo la contestazione degli errori da parte degli Uffici delle Entrate	1/5 del minimo (6%)

Attenzione:

- le sanzioni da ravvedimento breve possono essere ulteriormente ridotte nei primi 15 giorni allo 0,1% moltiplicato per ciascun giorno di ritardo fino al 14° successivo alla scadenza;
- le sanzioni da ravvedimento breve e ravvedimento lungo possono essere ulteriormente ridotte rispettivamente:
 - all'1,5% tra il 15° ed il 30° giorno;
 - all'1,67% tra il 31° ed il 90° giorno.

Per comprendere meglio le ulteriori riduzioni occorre comprendere come operi l'articolo 13 del D. Lgs. 471 rispetto all'articolo 13 del D. Lgs. 472.

Mancata registrazione del contratto di affitto: sanzioni e ravvedimento operoso

L'introduzione della cedolare secca, avvenuta più di dieci anni fa, ha avuto il merito di disincentivare il triste fenomeno degli affitti in nero, consentendo la regolarizzazione di tante posizioni in precedenza nascoste e la conseguente emersione di base imponibile da assoggettare a tassazione.

Allo scopo di disincentivare proprio questi fenomeni di omessa registrazione, l'art. 41 ter, comma 2, del D.P.R. n. 600/1973 prevede che, in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alla sanzione per la mancata registrazione (si veda tabella sotto), l'Ufficio può presumere l'esistenza del rapporto di locazione, salvo documentata prova contraria, anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

In generale, l'imposta da pagare è suddivisa al 50% tra proprietario e conduttore e si sostanzia nel:

- 2% del canone annuale moltiplicato per il numero delle annualità nello specifico caso di fabbricati a uso abitativo esclusivo;
- 1% del canone annuo per i fabbricati strumentali per natura;
- 0,50% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità nel caso dei fondi rustici;
- 2% del corrispettivo annuo per tutti gli altri immobili;
- esenzione da imposta di registro e bollo nel caso della cedolare secca.

Sanzioni per tardiva o mancata registrazione del contratto di affitto di un immobile:

Importo sanzione dovuta	Tipologia di omissione
Ravvedimento breve dal 120% al 140% dell'imposta di registro dovuta	Omessa registrazione del contratto
dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta	Parziale occultamento del canone di locazione

Le sanzioni amministrative dell'imposta di registro variano quindi a seconda del tipo di contratto da registrare; esse possono comunque essere ridotte col ravvedimento operoso, pagando tanto meno quanto più si è veloci nel correggere il proprio errore o la propria mancanza. Per esempio, se non si registra un contratto che prevedeva un'imposta di registro di 200 € e si corregge il proprio errore tra il 2° ed il 3° mese successivo si potrà pagare una sanzione di 28,80 € (200 € moltiplicato per 120% ridotto per 12%).

- Per tutte le modalità di riduzione delle sanzioni occorre fare riferimento alla tabella in materia di ravvedimento operoso del paragrafo precedente.
- Questa regola trova applicazione per diverse situazioni, ovvero:
 - per i contratti aventi ad oggetto abitazioni ed eventuali pertinenze, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge numero 431/98;
 - per i contratti aventi ad oggetto immobili ad uso diverso da quello di abitazione, stipulati ai sensi degli artt. 27 ss. della Legge numero 392/78;
 - per i contratti aventi ad oggetto abitazioni e relative pertinenze locati esclusivamente per finalità turistiche ovvero autorimesse.

Per effetto di quanto indicato nell'art.1, comma 343, della Legge 311/2004, l'auto-limitazione del potere accertativo non si applica nei confronti dei contratti di locazione di immobili a uso abitativo stipulati o rinnovati a norma degli artt. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della Legge numero 431/98.

Ai fini della determinazione del reddito, si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4,

del D.P.R. n.131/1986.

Al fine di incentivare la spontanea registrazione dei contratti di locazione dichiarando il reale importo pattuito, l'art. 52-bis, del D.P.R. n. 131/1986 ha previsto che gli Uffici finanziari non possano procedere all'accertamento nei confronti di quei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, dichiarano un canone almeno pari al 10% del valore catastale dell'immobile; per le annualità successive alla prima, restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta da parte dell'Ufficio.



Le tecniche di controllo degli affitti irregolari

Le tecniche di controllo dei contratti di affitto si fondano su due elementi principali:

- sul riscontro delle informazioni fornite dai potenziali fruitori delle locazioni, in risposta ad appositi questionari inviati, per esempio, agli studenti universitari "fuori sede" (la presunzione di fondo utilizzata è che detti studenti, frequentando un ateneo localizzato lontano dalla loro residenza di origine, con elevata probabilità hanno fatto ricorso alla locazione di un immobile o di un posto letto);
- dall'esame dei contratti di comodato registrati, che se fuori dai rapporti di parentele, possono lasciare presumere intenti evasivi.

Infatti, le presunzioni, ai sensi dell'articolo 2727 del C.C., consistono in fatti o nozioni che, sebbene acquisiti o conosciuti, non forniscono alcuna diretta dimostrazione di situazioni o accadimenti, ma permettono comunque di risalire a questi attraverso un processo di logica consequenzialità, e pertanto, in punto di diritto, sono:

“le conseguenze che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignorato”

Nell'accertamento in generale e in quello in esame in particolare, il ricorso alla ricostruzione deduttiva basata sulle presunzioni è frequente, potendosi distinguere tra “presunzioni legali” (assolute o relative), “presunzioni qualificate” e presunzioni c.d. “semplicissime”.

Diverse sono le caratteristiche di dette presunzioni e diversi sono i contesti in cui le stesse possono essere utilizzate, per esplicita previsione del legislatore.

Le “presunzioni legali” hanno una portata probatoria prestabilita dal legislatore e tale da invertire l'onere probatorio (c.d. presunzioni legali relative) o addirittura non prevedere possibilità di replica (c.d. presunzioni legali assolute).

Quanto alle presunzioni “qualificate”, le stesse devono essere munite dei parametri di “gravità, precisione e concordanza”, tali da poter far desumere “dai fatti noti” (appunto, gli elementi osservati e posti a base del ragionamento deduttivo), il fatto ignoto (ossia la presunta evasione), secondo il principio dell'*id quod plerumque accidit*, vale a dire la conclusione logica maggiormente possibile in connessione ai fatti osservati.

Le presunzioni qualificate non hanno limitazioni normative al relativo utilizzo, essendo obbligo dell'ente accertatore la dimostrazione della sussistenza delle condizioni di qualificazione.

La posizione della Corte di Cassazione in materia di registrazione dei contratti di affitto e relativi controlli

È ormai consolidato il principio secondo cui in tema di “prove presuntive qualificate” non occorre che i fatti su cui la presunzione si fonda siano tali da far apparire l’esistenza del fatto ignorato come l’unica conseguenza possibile dei fatti accertati in giudizio secondo un legame di necessità assoluta ed esclusiva, bastando, invece, che il procedimento logico sia effettuato alla stregua di un canone di probabilità, con riferimento ad una connessione possibile e verosimile di accadimenti, la cui sequenza e ricorrenza possono verificarsi secondo regole di ordinaria esperienza colte dal Giudice.

Così come è ormai stabile il principio (si veda a questo proposito la sentenza della Corte di Cassazione numero 7931/1996) secondo cui i predetti requisiti, quanto alla gravità occorre che siano:

“...oggettivamente e intrinsecamente consistenti e come tali resistenti alle possibili obiezioni...”

Quanto alla precisione occorre che risultino:

“...dotati di specificità e concretezza e non suscettibili di diversa altrettanto (o più verosimile) interpretazione...”

E quanto alla concordanza è necessario che conducano a conclusioni, conformi e corrispondenti, risultando ovviamente:

“...non configgenti tra loro e non smentiti da dati ugualmente certi...”

Peraltro, deve sottolinearsi che la possibilità accertativa opera anche in presenza

di una sola presunzione, non necessitandosi la pluralità delle stesse, a condizione che detta presunzione sia talmente grave, precisa e concordante da condurre al fatto ignoto con elevata attendibilità.

Nel caso in questione siamo in presenza di una presunzione relativa, che ammette documentata prova contraria che può essere superata dal contribuente anche attraverso una prova di carattere presuntivo, purché fondata su un fatto noto provato documentalmente.

Il contribuente, quindi, potrà superare la presunzione retroattiva, provando, a titolo esemplificativo, che l'immobile nel periodo precedente è stato oggetto intervento di recupero edilizio, esibendo il titolo (es. permesso di costruire), ovvero che è stato dato in comodato al figlio (esibendo la data certa).

Contratto di affitto: quando è obbligatoria la registrazione?

L'obbligo di registrazione del contratto vige sia in capo all'inquilino che al proprietario, e deve essere assolto entro trenta giorni dalla stipula del contratto o, se anteriore, alla sua decorrenza.

In quali casi è obbligatorio registrare il contratto di affitto? La normativa fiscale prevede l'obbligo di registrazione del contratto di affitto in tutti i casi in cui la durata ivi prevista sia superiore ai 30 giorni, a prescindere dall'importo.

Contestualmente alla registrazione del contratto occorre versare l'imposta di registro, normalmente pari al 2% del canone annuo.

Il versamento deve avvenire contestualmente alla registrazione; nel caso di adem-

pimento successivo (proroga, risoluzione o cessione) il versamento dell'imposta di registro deve avvenire entro trenta giorni dalla data dell'avvenimento considerato.

Il versamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo non è dovuto nel caso in cui si opti per la cedolare secca sugli affitti.



Registrazione dell'accordo di riduzione del canone previsto dal contratto di affitto

Nel corso del contratto di locazione può accadere che **proprietario (locatore) e inquilino (conduttore) si accordino per una riduzione del canone di affitto.**

In casi come questo la legge, **articolo 19, comma 1, DL 133/2014**, prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e di bollo nel caso in cui si voglia procedere alla registrazione della scrittura privata che prevede l'accordo di riduzione del canone. Nota bene: **la registrazione di un accordo di questo tipo non è obbligatoria.**

Tuttavia, essa si rende molto utile nel caso si debba opporre a terzi la data della modifica contrattuale; diventa poi fondamentale rispetto al rapporto con il fisco, soprattutto in ordine alla eventuale contestazione di aver riportato in dichiarazione redditi inferiori rispetto ai periodi precedenti. Allo stesso modo non risulta obbligatoria la registrazione del contratto di affitto di durata inferiore a 30 giorni.

Remissione in bonis anche per la tardiva comunicazione di revoca

Anche alla comunicazione tardiva della revoca del regime di tassazione agevolato sugli affitti è possibile applicare l'istituto della **remissione in bonis**, in caso di comportamento coerente adottato dal contribuente.

A chiarirlo è l'Agenzia delle Entrate, che con la **risposta all'interpello n. 530/2022** evidenzia le regole operative per sanare l'omesso invio della comunicazione di revoca.

La **remissione in bonis** è un istituto che può essere utilizzato da tutti i contribuenti che hanno omesso di inviare una comunicazione utile all'esercizio di un'opzione o che non hanno effettuato adempimenti necessari per beneficiare di agevolazioni fiscali.

Si tratta quindi della possibilità di correggere mere dimenticanze nei casi in cui non siano state avviate procedure formali di contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (contestazioni, accessi, ispezioni o verifiche).

Ai fini della remissione in bonis è necessario versare una sanzione fissa di 250 euro, adempimento che in parallelo all'invio della comunicazione omessa dovrà essere effettuato entro la scadenza della dichiarazione dei redditi dell'anno di riferimento.

Nel rispetto delle condizioni previste, sarà quindi necessario per il contribuente effettuare l'invio del modello RLI per il perfezionamento della revoca della cedolare secca, che nel caso in esame doveva avvenire entro il 30 novembre 2022.

A presentare istanza di interpello all'Agenzia delle Entrate è stata una società che ha omesso di inviare la comunicazione telematica per la revoca del regime della

cedolare secca, pur avendo avvisato il conduttore della propria scelta.

L'interpello chiede quindi quali siano le vie per la regolarizzazione dell'omissione e se sia possibile accedere all'istituto della remissione in bonis, che consente al contribuente di accedere a benefici fiscali o regimi opzionali subordinati all'invio di apposita comunicazione, o altro adempimento formale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- possesso dei requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento;
- effettuazione della comunicazione necessaria entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;
- versamento di una sanzione pari a 250€.

La possibilità di sanare le omissioni relative alla cedolare secca avvalendosi della remissione in bonis è già stata confermata a più riprese dall'Agenzia delle Entrate in relazione alla tardiva presentazione del modello RLI per l'esercizio dell'opzione.

La risposta all'interpello n. 530 del 28 ottobre 2022 apre quindi le porte alla regolarizzazione anche in caso di tardiva comunicazione della revoca della cedolare secca. Una possibilità che è tuttavia subordinata al rispetto di specifiche condizioni che evidenziano come la scelta comunicata tardivamente non sia un mero ripensamento.

L'accesso alla remissione in bonis per la tardiva comunicazione di revoca della cedolare secca sarà quindi ammesso in caso di adozione di un comportamento coerente, ossia:

- aver tempestivamente comunicato al conduttore la propria decisione di revocare l'opzione;
- non aver corrisposto l'imposta sostitutiva con riferimento all'anno in cui si intende revocare l'opzione.



Revoca della cedolare secca con la presentazione del modello RLI e il versamento della sanzione

Al pari della tardiva presentazione del modello RLI per l'applicazione della cedolare secca, la remissione in bonis:

“per motivi di equità e trasparenza che caratterizzano i rapporti con l'Amministrazione finanziaria, si ritiene applicabile anche alla comunicazione tardiva della revoca del regime in parola l'istituto appena richiamato, ove si riscontri un comportamento coerente con la scelta comunicata in ritardo”

Al contribuente che intende revocare tardivamente l'opzione per la cedolare secca è quindi richiesto di procedere secondo i seguenti passaggi:

- inviare il modello RLI con la revoca entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile;

- versare, senza possibilità di compensazione, la sanzione minima di 250 € per la remissione in bonis;
- versare tardivamente, ove non già corrisposta, l'imposta di registro, maggiorata degli interessi e delle sanzioni di cui all'articolo 13, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, riducibili mediante il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso;
- assoggettare il canone di locazione ad imposta ordinaria e compilare la dichiarazione annuale in modo coerente con la scelta fatta.

Questi i passaggi che legittimano quindi l'applicazione dell'IRPEF in luogo della cedolare secca anche in caso di omissione nell'invio del modello RLI per la revoca dell'opzione.

Gli effetti dell'inflazione e la valutazione di convenienza

L'analisi di convenienza della cedolare secca deve necessariamente passare da calcoli che tengano conto anche dell'inflazione.

L'incremento del costo della vita comporta la necessità per il contribuente di valutare caso per caso se l'applicazione della tassa piatta sugli affitti risulti ancora vantaggiosa oppure se convenga, in alternativa, tornare all'ordinaria tassazione IRPEF.

Il motivo è legato ad una delle condizioni dei contratti a cedolare secca, per i quali è prevista la **rinuncia all'adeguamento del canone sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo**. Ad una tassazione ridotta, pari al 21% o al 10%, oppure al 26% per le locazioni brevi, corrisponde quindi l'impossibilità di rimodulare il canone d'affitto sulla base della variazione dell'indice FOI registrata nel corso dell'anno precedente a quello in cui si dovrebbe rivalutare.

Perché l'inflazione rende più o meno conveniente la tassa piatta sugli affitti

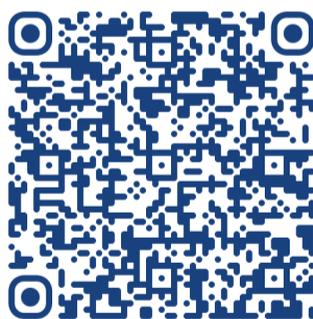
Il peso dell'inflazione si è fatto sentire in maniera particolare per chi è in affitto, considerando che l'importo del canone dovuto può essere soggetto ad adeguamento periodico sulla base dell'aumento dei prezzi al consumo calcolato dall'ISTAT.

L'adeguamento degli affitti riguarda i contratti che prevedano espressamente tale possibilità, e ammonta fino al 100% della variazione registrata dall'ISTAT per quelli a canone libero, mentre non può superare il 75% per i contratti a canone concor-

dato. Questa la regola generale che, però, lascia fuori i contratti d'affitto per i quali il locatore ha optato per il regime di tassazione a cedolare secca. Il comma 11, articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011 prevede infatti che:

“Nel caso in cui 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 dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente”

La cedolare secca blocca quindi l'adeguamento del canone all'inflazione. L'aumento del costo della vita registrato negli ultimi due anni non avrà quindi ripercussioni sui contratti d'affitto assoggettati all'imposta sostitutiva del 21% o del 10%. E questo, verosimilmente, peserà sui proprietari degli immobili, che dovranno valutare con attenzione la convenienza per l'opzione per la cedolare secca, ragionando non solo sulle aliquote fiscali ma anche sul valore del mancato adeguamento che si avrebbe avuto in caso di applicazione del regime ordinario IRPEF.



Cedolare secca senza l'adeguamento ISTAT: quanto perdono i contribuenti che affittano il proprio immobile con lo stop all'aumento del canone d'affitto

Proviamo a fare qualche esempio pratico per capire che impatto ha la variazione dell'indice dei prezzi al consumo registrato dall'ISTAT in materia di canoni d'affitto.

Considerando un parametro ipotetico, pari ad esempio all'8,1%, su un canone di importo pari a 1.000 € la rivalutazione monetaria è pari a 81€ mensili, ossia 972 € all'anno. **Questo è l'importo al quale dovrebbe "rinunciare" chi sceglie di applicare la cedolare secca in luogo delle ordinarie aliquote IRPEF.**

La convenienza del regime di tassazione sostitutivo di IRPEF, addizionali, imposte di bollo e di registro dovrà quindi essere valutata considerando il **risparmio garantito dalla cedolare secca, rispetto all'incremento del canone d'affitto previsto in caso di tassazione ordinaria.** In linea di massima risulta quasi sempre più vantaggiosa l'applicazione della cedolare secca del 10 %, prevista tuttavia in pochi e specifici casi.

Più cautela, invece, se si applica la cedolare secca del 21% e, in questo caso, per valutare se conviene o meno la tassazione sostitutiva sarà fondamentale valutare il proprio scaglione IRPEF e le eventuali deduzioni o detrazioni spettanti che riducono l'imposta dovuta. Un calcolo da fare quindi caso per caso, valutando la propria situazione specifica.



F Informazione **Fiscale**[®]