L’art. 4, D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (c.d. decreto IMU), nell’ambito della revisione del tributo municipale, introduce un’importante novità anche in materia di cedolare secca per le locazioni abitative, riducendo dal 19% al 15% l’aliquota di imposta sostituiva applicabile alle locazioni a canone concordato.

Caratteristiche generali della cedolare secca

Il regime di tassazione della cedolare secca ha carattere **facoltativo** e la sua applicazione è subordinata all’esercizio di un’**opzione** da parte del locatore. In linea generale, l’opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l’intera durata del contratto, salvo revoca. L’opzione per la cedolare secca può essere esercitata dal locatore esclusivamente persona fisica, che possieda l’unità abitativa in qualità di proprietario, ovvero, usufruttuario o titolare di altro diritto (in particolare, d’uso, di abitazione, di enfiteusi).

Ai sensi dell’art. 3, comma 6, D.Lgs. n. 23/2011, però, sono esclusi dalla possibilità d’opzione gli esercenti attività d’impresa, arte o professione. Pertanto gli immobili locati nell’esercizio di un’attività di impresa svolta da lavoratori autonomi o società di persone non possono essere assoggettati a tassazione piatta.

La circolare n. 26/E/2011, inoltre, ha precisato che:

· per gli immobili abitativi locati posseduti pro quota l’opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento ed esplica effetti solo in capo ai locatori che l’hanno esercitata (il regime della cedolare secca può, quindi, essere applicato anche in relazione ad una quota dell’immobile locato);

· non è possibile esercitare l’opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, attesa la particolarità della fattispecie con riguardo alle regole che sovrintendono alla gestione della parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall’amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio.

Perché sia applicabile la cedolare secca, la locazione deve avere ad oggetto **unità immobiliari abitative**, **locate ad uso abitativo**. Ciò implica che l’opzione è consentita nell’ipotesi in cui siano soddisfatte congiuntamente le seguenti **condizioni**:

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

· l'unità immobiliare deve essere accatastata in una delle categorie abitative del **Gruppo A** (ad eccezione, quindi, dell'A/10, relativa a "uffici e studi privati"),

· la locazione deve essere ad uso abitativo.

Per specifica precisazione dell'Agenzia delle Entrate, sono ammissibili all'applicazione del nuovo regime fiscale le seguenti ipotesi:

· i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni nell'anno, per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso;

· i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

È ammessa la possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle **pertinenze**, qualora "locate congiuntamente all'abitazione".

In base all'art. 3, comma 11, D.Lgs. n. 23/2011, infine, l'opzione per la cedolare secca 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.

Misura dell'imposta

Prima delle modifiche apportate dal D.L. n. 102/2013, l'aliquota stabilita dall'art. 3, comma 2, D.Lgs. n. 23/2011 era prevista:

· in misura pari al **21%**, se il contratto di locazione non è concordato, e quindi per i contratti del c.d. canale libero (4 + 4), e per i contratti soggetti alla disciplina civilistica dell'art. 1571 e ss. c.c., quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8, A/9, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche;

· in misura pari al **19%**, per i soli **contratti concordati**. La norma istitutiva della cedolare secca si riferisce ai contratti stipulati *ex* art. 2, commi 3 e 8, legge n. 431/1998, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, lettere a) e b), D.L. n. 551/1988 e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Pertanto, già prima delle modifiche apportate dal decreto IMU, era disposta un'**aliquota più favorevole in favore del canale della contrattazione convenzionale** o **concordata**. La circolare n. 26/2011/E (§ 6.2) ha confermato che l'aliquota del 19% si applica anche ai contratti con canone concordato stipulati, per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge n. 431/1998.

Come anticipato, l'art. 4 del D.L. n. 102/2013, interviene sulla misura dell'imposta dovuta in relazione ai contratti c.d. "concordati", stabilendo che **già a decorrere dal 2013** l'aliquota passa **dal 19% al 15%**. È evidente che, con tale misura, si intende ridare slancio ad un **regime opzionale** che fini ad oggi **non ha avuto particolare appeal** presso i contribuenti, anche se forse sarebbe stato più opportuno ridurre anche l'aliquota ordinaria prevista per le locazioni "libere". Ad ogni modo, è comunque da evidenziare che l'impatto di tale novità presterà i suoi **effetti** già a partire dal prossimo **modello UNICO 2014**, per l'anno 2013, poiché l'aliquota del 15% è già applicabile in relazione ai canoni maturati per il periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Regimi fiscali opzionali – Locazione di immobili ad uso abitativo	
Regime ordinario	Tassazione piatta / Cedolare secca
Tassazione secondo gli scaglioni IRPEF progressivi. Deduzione forfettaria del reddito derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo del 5%. Imposta di registro sui contratti di locazione. Imposta di bollo sui contratti di locazione.	Tassazione con aliquota pari al 15% per i contratti a canone concordato o, se maggiore, la rendita catastale riferibile al periodo d'imposta rivalutata del 5%. Tassazione con aliquota pari al 21% per i contratti a canone libero o, se maggiore, la rendita catastale riferibile al periodo d'imposta rivalutata del 5%.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/