

La cedolare secca

 studiocataldi.it/news_giuridiche_asp/news_giuridica_18281.asp



La cedolare secca è un regime di tassazione relativo alla [locazione](#) di determinati immobili.

Quanto all'**ambito di applicazione** risulta applicabile, a partire dall'anno 2011, **a tutti gli immobili a destinazione abitativa** e, precisamente, a quelli che risultano iscritti al Catasto Urbano con le categorie da A/1 ad A/11 e relative pertinenze, vengono esclusi gli immobili con categoria A/10, uffici e studi professionali.

Possono optare per il regime della cedolare secca soltanto le persone fisiche private e non imprese, professionisti, società o altri enti. In altri termini, la cedolare secca è un'imposta ad aliquote fisse che sostituisce le imposte che il contribuente avrebbe pagato come titolare di redditi di immobili sulla [locazione](#) percepita.

Come fare per avvalersi di tale regime?

Occorre che il locatore ne dia comunicazione al conduttore, tramite lettera raccomandata, nella quale viene dichiarata la rinuncia, per tutta la durata del [contratto di locazione](#), ad ogni aggiornamento del canone, compreso l'aumento ISTAT, anche se in precedenza pattuito nel contratto.

L'opzione ha efficacia per tutta la durata del [contratto di locazione](#), fatta salva la facoltà del locatore di revocarla ad ogni annualità.

La cedolare secca prevede una tassazione con l'applicazione di due aliquote IRPEF:

1. il 10% per i contratti di [locazione](#) a canone concordato. Trattasi dei contratti stipulati per immobili situati in Comuni metropolitani e limitrofi, generalmente quelli ad alta intensità abitativa;
2. il 21% è previsto in tutti gli altri casi.

Si badi bene che, in entrambe le ipotesi, la cedolare secca è dovuta sul 100% del canone annuale.

E' opportuno ricordare come la cedolare secca presenta dei vantaggi:

1. sostituisce le addizionali regionali e comunali;

2. l'aliquota è inferiore a quella ordinariamente applicata. Infatti l'IRPEF ordinaria prevede una tassazione minima del 23% sul 95% del canone percepito;
3. prevede l'esenzione dall'imposta di registro e di bollo, favorendo, in questo modo, anche il conduttore al quale, di norma, il locatore riaddebita il 50% di queste ultime imposte.

In che modo si versa la cedolare secca?

La cedolare secca si versa in due rate, alle medesime scadenze e con le medesime modalità previste per le imposte che derivano dalla dichiarazione dei redditi.

Quanto alla registrazione del contratto sono previste tre modalità:

- online;
- presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- oppure tramite professionisti, sindacati, Caf...

Avv. Luisa Camboni - Via L. Garau, 22 -09025 Sanluri - Cell: 328 1083342 – Mail: avv.camboni@tiscali.it



Avv. Luisa Camboni - Studio Legale Avv.Luisa Camboni

Via L.Garau, n. 22 - 09025 - Sanluri (CA)

Cell: 328 1083342 mail: avv.camboni@tiscali.it - » [Altri articoli dell'Avv. Luisa Camboni](#)

Lo studio legale dell'Avv. Luisa Camboni offre disponibilità per domiciliazioni nel Foro di Cagliari e nel Foro di Oristano. L'Avv. Camboni offre anche un servizio di consulenza legale a pagamento.

» [Scrivi all'Avv. Luisa Camboni](#) «