IMPOSTE TASSE CONTRIBUTI - 2021 -

IMPOSTA SOSTITUTIVA: CEDOLARE SECCA, CALCOLO DI CONVENIENZA 2021

01. NOZIONE

La **cedolare secca** è un regime facoltativo, per i locatori di *immobili ad uso solo abitativo* (*solo nel 2019 anche per i locatori di unità C1*), che permette di pagare un'imposta sostitutiva sottraendo il reddito di quell'immobile all'Irpef e alle addizionali.

I contratti sotto cedolare secca non pagheranno neppure l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La scelta per la cedolare secca **produce la rinuncia** alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

02. SOGGETTI AMMESSI

Vediamo quali soggetti possono scegliere tale regime e quali invece no.

Soggetti inclusi	Soggetti esclusi
Le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che locano l'immobile NON nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni: - che affittano per usi abitativi - che affittano a cooperative o enti senza scopi di lucro; - che sublocano a studenti universitari.	- I locatori non persone fisiche (società, cooperative, ecc.) - Le persone fisiche che affittano beni immobili dell'impresa o della professione

RICORDA:	Possono essere assoggettati all'imposta sostitutiva gli immobili ad uso abitativo, categoria catastale da A/1 ad A/11 **escluso A/10** (uffici o studi privati), e **le relative pertinenze** su cui sono applicati contratti di locazione con finalità abitativa. L'opzione per la cedolare secca può essere effettuata anche nei casi di **locazione breve.**

03. ALIQUOTE E BASE IMPONIBILE NEL TEMPO

Nella tabella le aliquote della **cedolare secca** nel tempo.

Anno	Contratti di locazione abitativi ordinari	Contratti di locazione abitativi concordati	Contratti di locazione immobili categoria c/1 stipulati nel 2019
2011	21%	19%	===
2012	21%	19%	===
2013	21%	15%	===
2014	21%	10%	===
2015	21%	10%	===
2016	21%	19%	===
2017	21%	19%	===
2018	21%	15%	===
2019	21%	10%	21%
2020	21%	10%	===
2021	21%	10%	===

04. TEMPI E MODI DI VERSAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA

L'ammontare dovuto deve essere versato in acconto e saldo, secondo i termini previsti per l'Irpef.

L'acconto è pari al **95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente** (non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione) ed è dovuto se la cedolare per l'anno precedente supera i 51,65 €.

L'acconto va versato:

in un'**unica soluzione**	entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
in **due rate**, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro	la prima, del 40% (del 95%), entro il 30 giugno; la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre

Il saldo si versa entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, **o entro il 30 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.**

Per il versamento della cedolare secca, con F24, vanno utilizzati questi **codici**:

1840	Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata
1841	Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione
1842	Cedolare secca locazioni – Saldo

Nel caso di posticipi dei versamenti dovuti per la dichiarazione dei redditi anche i versamenti della cedolare secca sono legati a quelli previsti per le imposte sui redditi.

La cedolare secca è **compensabile** secondo le regole ordinarie. E' possibile rimediare al mancato versamento dell'acconto o del saldo tramite l'istituto del **ravvedimento operoso.**

05. OPZIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE

In genere la durata dell'opzione coincide con la durata del contratto o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

E' comunque possibile:

- **revocare l'opzione** alla fine di ciascuna annualità contrattuale ;
- **effettuare l'opzione in ciascuna annualità successiva alla prima,** per i contratti per i quali non era stata originariamente applicata.

La scelta della cedolare va ordinariamente effettuata al momento della registrazione del contratto, con il modello RLI.

Se la scelta avviene in un'annualità successiva alla prima l'opzione si manifesta con la compilazione del modello RLI **entro 30 giorni** dalla scadenza dell'annualità precedente.

Per i contratti che non hanno l'obbligo di registrazione (quelli di durata ≤ 30 giorni), l'opzione va effettuata **nel mod. Redditi** dell'anno in cui sono dichiarati i relativi redditi da locazione.

Le comunicazioni relative alle cessioni, risoluzioni e proroghe (**anche tacite**) del contratto di locazione devono essere **presentate entro 30 giorni** all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto.

RICORDA:	Per tutta la durata dell'opzione è sospesa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

06. EFFETTI DELLA CEDOLARE SECCA SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo;

- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente 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).

RICORDA:	L'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato è prevista • **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).

06. CALCOLO DI CONVENIENZA

Il calcolo di convenienza deve essere effettuato considerando le specifiche varianti quali aliquota marginale, presenza di altri redditi, diritti a detrazioni d'imposta, aliquote addizionali, ecc.

Si ricordi che nei contratti ordinari, quelli ove il canone è determinato dalle parti del contratto il canone **sconta la riduzione del 5%**.

In linea generale la convenienza della cedolare secca è pacifica, considerando tutte le imposte che sostituisce.

Riepiloghiamo in tabella.

Imposte dovute con il regime della cedolare secca		Imposte non dovute
Per i contratti di locazione a canone libero	**21%**	- Irpef - Addizionale regionale - Addizionale comunale - Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) - Imposta di bollo (compresa quella su risoluzione e proroghe)
Per i contratti di locazione a canone concordato	**10%**	

Facendo riferimento ai diversi scaglioni di reddito, ricordando che il reddito dei cosiddetti **contratti liberi** è soggetto a tassazione **per il 95%**.

CONTRATTI A CANONE LIBERO, TRANSITORI E STAGIONALI **Canone lordo 100 euro annui** **importo soggetto a tassazione 95%**			
Reddito complessivo	**Aliquota**	**Imposta sul canone**	**Cedolare**
fino a 15.000 euro	**23%**	**21, 85 %**	**21%**
15.000-28.000	**27%**	**25,65%**	
28.000-55.000	**38%**	**36,10%**	
55.000-75.000	**41%**	**38,95%**	
Oltre i 75000	**43%**	**40,85%**	

La convenienza per la tassazione separata è evidente anche considerando solo l'aliquota Irpef, ossia al netto delle addizionali comunali e regionali la cui somma supera generalmente il 3% e senza tener conto del peso della tassa di registro e dell'imposta di bollo.