

Cedolare secca affitto: guida completa per proprietari

Come funziona la cedolare secca sugli affitti: aliquote 21% e 10%, quando conviene, come si applica, vantaggi e limiti. Guida pratica per i proprietari.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Cos'è la cedolare secca e come funziona?
2. Quali sono le aliquote della cedolare secca?
3. Quando conviene la cedolare secca rispetto al regime ordinario?
4. Come si applica la cedolare secca?
5. Quali sono i limiti e le rinunce della cedolare secca?
6. Come convivono cedolare secca e altri adempimenti fiscali?

La **cedolare secca** è il regime fiscale che sostituisce l'IRPEF sui redditi da locazione abitativa con un'imposta fissa sul canone annuo. Si sceglie al momento della registrazione del contratto, è irrevocabile per tutta la sua durata e si applica solo a persone fisiche che affittano immobili a uso abitativo.

Cos'è la cedolare secca e come funziona?

La cedolare secca è un regime fiscale sostitutivo dell'IRPEF per i redditi da locazione abitativa. Invece di sommare il canone agli altri redditi e applicare l'aliquota marginale, il proprietario paga un'imposta fissa sul canone annuo.

Questo articolo ha scopo informativo e non sostituisce la consulenza di un commercialista o di un legale. Ogni situazione fiscale va valutata caso per caso.

Il regime è opzionale: si sceglie al momento della registrazione ed è irrevocabile per tutta la durata del contratto. Si applica solo a immobili a uso abitativo locati da persone fisiche, non nell'esercizio di attività d'impresa. Non si applica agli affitti commerciali, agli affitti brevi in forma imprenditoriale e ai contratti stipulati da società.

Optare per la cedolare secca significa non pagare IRPEF sugli affitti, addizionali regionali e comunali, imposta di registro annuale e imposta di bollo. In cambio, il proprietario rinuncia all'adeguamento ISTAT per tutta la durata del contratto e non può chiedere all'inquilino il rimborso dell'imposta di registro.

Quali sono le aliquote della cedolare secca?

Le aliquote sono due e dipendono dal tipo di contratto stipulato.

Aliquota del 21%. Si applica ai contratti a canone libero (4+4). Ad esempio, per un canone annuo di 10.000€, l'imposta è indicativamente di 2.100€, indipendentemente dal reddito complessivo del proprietario.

Aliquota del 10%. Si applica ai contratti a canone concordato (3+2) nei comuni con accordi territoriali attivi, ai contratti per studenti universitari e ai transitori con motivazione documentabile. Ad esempio, per 10.000€ di canone annuo, l'imposta scende indicativamente a 1.000€. In più, IMU ridotta del 25%.

L'aliquota del 10% si applica anche nei comuni ad alta tensione abitativa e in alcune condizioni per contratti stipulati con soggetti che trasferiscono la

residenza per lavoro. La lista dei comuni ad alta tensione abitativa include la maggior parte dei capoluoghi di provincia.

IN NUMERI

Homeflow

Aliquota cedolare secca in base al tipo di contratto

21% Canone libero (4+4) Su 10.000€/anno di canone: ~2.100€ di imposta	10% Canone concordato (3+2) Su 10.000€/anno di canone: ~1.000€ + IMU ridotta del 25%
---	--

Quando conviene la cedolare secca rispetto al regime ordinario?

La convenienza fiscale dipende dal reddito complessivo del proprietario e dal tipo di contratto.

Confronto con il regime ordinario. In regime ordinario, il canone si somma agli altri redditi ed è tassato con l'aliquota IRPEF marginale, che segue gli scaglioni vigenti. Si applica una deduzione forfettaria del 5%, e si pagano le addizionali regionali e comunali (indicativamente in media 2-3%, variabili per Comune).

La cedolare al 21% conviene in genere quando l'aliquota marginale del proprietario supera il 21%, indicativamente sopra i 28.000€ lordi sulla base delle aliquote IRPEF vigenti — verifica i valori aggiornati, che possono cambiare. Sotto questa soglia, il regime ordinario può essere più conveniente.

La cedolare al 10% conviene quasi sempre. Anche con reddito modesto, la riduzione IMU del 25% spesso compensa la differenza.

Un esempio. Ad esempio, un proprietario con reddito da lavoro di 35.000€ e canone annuo di 12.000€, in regime ordinario, vedrebbe indicativamente il canone tassato con l'aliquota marginale applicabile sulla parte eccedente i

28.000€, più addizionali. Con cedolare al 21% pagherebbe circa 2.520€ fissi. Con cedolare al 10% pagherebbe circa 1.200€ e risparmierebbe anche sull'IMU.

IN NUMERI

Cedolare secca: quando conviene rispetto al regime ordinario

28.000€ Soglia di reddito lordo Sopra questa soglia la cedolare al 21% conviene rispetto al regime ordinario	2.520€ Esempio: canone 12.000€/anno Imposta con cedolare al 21%, reddito 35.000€	1.200€ Esempio: canone 12.000€/anno Imposta con cedolare al 10%, più risparmio IMU
---	---	---

Come si applica la cedolare secca?

L'opzione per la cedolare secca si esercita al momento della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. Ecco i passaggi principali.

Registrazione del contratto. Il contratto va registrato entro 30 giorni dalla firma con il modello RLI telematico. Durante la compilazione, il proprietario seleziona l'opzione per la cedolare secca. Il costo è di 67€, diviso a metà con l'inquilino — saltare questo passaggio esporrebbe a sanzioni ben più pesanti del risparmio, come spiegato nella guida su affitto in nero.

Comunicazione all'inquilino. Il proprietario deve comunicare la scelta prima della firma, preferibilmente inserendo una clausola nel contratto. L'inquilino deve sapere che rinuncia all'adeguamento ISTAT per l'intera durata.

Pagamento dell'imposta. La cedolare secca si paga in due rate: acconto entro il 30 novembre (100% dell'imposta dell'anno precedente) e saldo entro il 30 giugno dell'anno successivo. Il versamento si effettua con modello F24, usando il codice tributo specifico.

Revoca e cessazione. L'opzione è irrevocabile per tutta la durata del contratto. Si può revocare solo alla scadenza, comunicandolo all'Agenzia delle Entrate

entro il termine di pagamento dell'imposta di registro annuale. Se il contratto si risolve anticipatamente, la cedolare cessa. Alla proroga, l'opzione si intende automaticamente rinnovata salvo revoca espressa.

CHECKLIST



Come si applica la cedolare secca

1

Registrazione del contratto

Entro 30 giorni dalla firma con il modello RLI telematico, costo di 67€ diviso a metà con l'inquilino

2

Comunicazione all'inquilino

Il proprietario deve comunicare la scelta prima della firma, preferibilmente con una clausola nel contratto

3

Pagamento dell'imposta

Acconto entro il 30 novembre, saldo entro il 30 giugno dell'anno successivo, con modello F24

4

Revoca e cessazione

Irrevocabile per tutta la durata del contratto, si revoca solo alla scadenza

Quali sono i limiti e le rinunce della cedolare secca?

Scegliere la cedolare secca comporta alcune rinunce che è importante conoscere prima di optare.

Rinuncia all'adeguamento ISTAT. Chi sceglie la cedolare secca non può applicare l'aggiornamento annuale del canone in base all'indice ISTAT. Su un contratto di 4+4 anni, questa rinuncia può valere diverse centinaia di euro, soprattutto in periodi di inflazione elevata.

Nessun rimborso dell'imposta di registro dall'inquilino. In regime ordinario, l'imposta di registro annuale è dovuta per metà dall'inquilino. Con la cedolare secca quest'imposta non è dovuta, ma il proprietario non può chiedere alcun rimborso sostitutivo.

Impossibilità di dedurre le spese. In regime ordinario si deduce il 5% del canone per spese di manutenzione e gestione. Con la cedolare secca questa deduzione non si applica.

Esclusione da alcune detrazioni. In cedolare secca, il reddito da locazione non concorre alla formazione del reddito complessivo IRPEF. Questo può limitare la capienza fiscale per detrazioni come spese mediche, ristrutturazioni e bonus edilizi. Per chi pianifica interventi con detrazioni significative, è opportuno valutare l'impatto sulla capienza complessiva.

Incompatibilità con la sublocazione commerciale. La cedolare secca non si applica se l'inquilino utilizza l'immobile per attività commerciali o professionali, anche in sublocazione parziale.

Come convivono cedolare secca e altri adempimenti fiscali?

La cedolare secca semplifica ma non elimina tutti gli adempimenti fiscali legati alla locazione.

IMU e TASI. L'IMU resta dovuta dal proprietario anche in cedolare secca. Per i contratti a canone concordato con cedolare al 10%, l'IMU è ridotta del 25%. Verifica ogni anno la delibera comunale: le aliquote possono cambiare.

Dichiarazione dei redditi. Il canone in cedolare secca va comunque indicato nella dichiarazione, nel quadro RB del Modello 730 o Redditi PF. Non concorre al reddito imponibile, ma deve essere dichiarato. L'omissione può comportare sanzioni.

Contratti multipli. Un proprietario può applicare la cedolare secca su alcuni contratti e il regime ordinario su altri. La scelta si esercita contratto per contratto, permettendo di ottimizzare la fiscalità immobile per immobile.

Verifica periodica della convenienza. La convenienza della cedolare secca cambia con il reddito del proprietario, le aliquote IMU, l'inflazione e le modifiche

normative. Molti commercialisti consigliano di rivalutare la scelta a ogni rinnovo contrattuale.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano](#) →