

La Cedolare secca

Scritto da: Dott.ssa Rosa Leone

Data: 18 Novembre 2022

Riportiamo un utile articolo sulla cedolare secca

Cedolare secca: cos'è.

La cedolare secca è un regime facoltativo che va a sostituire le imposte sul reddito derivante da un immobile, IRPEF o addizionali, ed esula chi vi opta dal pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo. Scegliendo la cedolare secca non si può aggiornare il contratto fino alla sua scadenza, però, può sempre essere introdotta durante la durata in essere del contratto. Quando il proprietario opta per la cedolare secca, deve avvisare l'inquilino o gli inquilini a mezzo lettera raccomandata a.r.

Cedolare secca: quando si può scegliere.

Possono scegliere la cedolare secca le persone fisiche proprietarie, o che godono di usufrutto, di un immobile e le sue pertinenze, che locano ad uso abitativo per un massimo di 4 appartamenti

(oltre i 4 appartamenti è considerata attività imprenditoriale). Può essere scelta entro 30 giorni dalla stipula del contratto oppure, nel caso di applicazione negli anni precedenti, entro trenta giorni dalla scadenza dell'annualità precedente. Dal 2021 è stata istituita anche una banca dati, il MiBACT, che contiene tutte le informazioni riguardati le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi, contente:

- tipologia di alloggio;
- ubicazione;
- capacità ricettiva;
- estremi dei titoli abilitativi;
- soggetto che esercita attività ricettiva;
- codice identificativo regionale o codice alfanumerico.

Cedola secca: su quali immobili va applicata.

La cedolare secca si applica sugli immobili abitativi accatastati come categoria del gruppo A:

- A/1 abitazioni di tipo signorile;
- A/2 abitazioni di tipo civile;
- A/3 abitazioni di tipo economico;
- A/4 abitazioni di tipo popolare;
- A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare;
- A/6 abitazioni di tipo rurale;
- A/7 abitazioni in villini;
- A/8 abitazioni in ville;
- A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici;
- A/10 questa categoria è esclusa dalla cedolare secca perché relativa a uffici e studi privati;
- A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi;
- C/1 locali commerciali per cui si fa eccezione rispetto alla categoria A, eccezione introdotta dalla legge di Bilancio 2019.

Cedola secca: scadenze.

La cedolare secca dura fino alla fine del contratto e in qualsiasi momento si può richiedere la revoca. Un'eventuale proroga va fatto almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto.

L'acconto non si paga per il primo anno, per gli anni successivi se la cedolare dell'anno precedente supera i 51,65 euro:

- entro il 30 novembre si paga un’unica soluzione se l’importo è inferiore a 257,52 euro;
- se l’importo è superiore a 257,52:
  - entro il 30 giugno si paga un acconto del 40%, oppure, entro il 30 luglio con una maggiorazione dello 0,40%;
  - ed entro il 30 novembre il saldo del 60%.

Cedolare secca: costi.

I costi della cedola secca sono:

- 21% del canone di locazione per i contratti a canone libero (ovvero il contratto in cui le parti sono libere di decidere autonomamente l’importo del canone che l’inquilino corrisponderà al proprietario). L’immobile deve appartenere alla categoria catastali che vi rientrano e con una superficie quadrata fino ad un massimo di 6oo metri;
- 10%, questa percentuale si applica:
  - per i contratti di locazione a canone concordato 3 + 2 (ovvero tre anni di contratto rinnovabili per altri 2);
  - per i Comuni ad alta intensità abitativa individuati dal Cipe;
  - nei Comuni con carenza di disponibilità abitative stabiliti per legge;
  - i Comuni colpiti da calamità naturali;
  - contratti di locazione per gli studenti fuori sede;
  - i contratti fatti per un lasso di tempo da 1 a 18 mesi.

Cedolare secca: come applicarla.

La cedolare secca si applica al momento della registrazione del contratto o per le annualità successive utilizzando il modello RLI:

- compilandolo ed inviandolo tramite i canali telematici dell’Agenzia delle Entrate, il software RLI o la sezione dedicata del sito allegando il file in formato .TIF .TFF o PDF/A;
- compilandolo cartaceamente e da presentare in duplice copia agli uffici dell’Agenzia delle Entrate;
- tramite un intermediario abilitato.
  I contratti di locazione devono contenere anche una copia dell’APE (attestazione della prestazione energetica dell’edificio).

Viene utilizzato il modello RR per i contribuenti che registrano più di un contratto in ufficio.

Per i contratti con durata inferiore ai 30 giorni si può inserire la cedolare secca direttamente nel

modello Redditi.

Cedolare secca: codice tributo.

Il codice tributo da utilizzare sono:

- acconto prima rata: 1840;
- acconto seconda rata o unica soluzione: 1841;
- saldo: 1842.

Cedolare secca: normativa.

- D. Lgs. N. 23/2011;
- DL 34/2019;
- Decreto Ministeriale prot. 1782 del 29 settembre 2021;
- DL 47/2014.

Cedolare secca: fonte.

Agenzia delle Entrate.

Ministero del turismo.

Per richiedere una consulenza professionale, scrivi alla Redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007