



Igino Sorbino  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile  
iginosorbino@sorbino.191.it

News per i Clienti dello Studio del 12 Febbraio 2019

## Cedolare secca 2019

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. Essa non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione. Il canone di locazione percepito dal locatore, dunque, non è soggetto ad Irpef e relative addizionali, ma è soggetto ad "imposta sostitutiva" la quale è determinata applicando al 100% del canone percepito le seguenti aliquote:

ALIQUOTE CEDOLARE SECCA	
21%	21% (è quella applicabile alla generalità dei contratti di locazione per i quali si è scelta la cedolare secca).
10%	Contratti a canone concordato stipulati, in pratica, nei 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. L'aliquota del 10% si applica, inoltre, anche: <ul style="list-style-type: none"><li>• ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe);</li><li>• ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della Legge di Conversione del Decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.</li></ul> Si tenga presente che l'aliquota del 10% era in vigore per il quadriennio 2014-2017 ed è stata prorogata anche per il 2018 ed il 2019.

Fino al 31/12/2018, ossia prima dell'intervento della Manovra di Bilancio 2019, l'opzione per la cedolare secca poteva essere esercitata solo per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

A tal proposito si ricorda che:

Cosa	Regola
<b>Modalità di scelta</b>	La scelta della cedolare può essere fatta in sede di registrazione del contratto stesso, o anche successivamente, alla scadenza di ciascuna annualità ed entro i termini di versamento della relativa imposta di registro. In entrambi i casi la scelta va comunicata con il modello RLI.
<b>Comunicazione al conduttore</b>	Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata (salvo che l'intenzione di scegliere il regime in commento sia già indicata nel contratto di locazione). Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat.
<b>Effetti sul reddito</b>	<p>Il reddito assoggettato a cedolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ è escluso dal reddito complessivo IRPEF del locatore;</li> <li>⇒ su di esso non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;</li> <li>⇒ 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).</li> </ul>

Cosa	Regola
<b>Versamento</b>	<p>La cedolare, come l'IRPEF, è liquidata a saldo ed acconto (I° acconto e II° o unico acconto). Il versamento avviene alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.</p> <p>Quindi, con riferimento al saldo cedolare 2018 e Acconti 2019, le scadenze sono le seguenti:</p>
	<p>⇒ saldo cedolare secca 2018 e I° acconto 2019 – 30/06/2019 (o 31/07 con maggiorazione 0,40%);</p> <p>⇒ II° o Unico acconto 2019 – 30/11/2019.</p> <p>Se i citati termini cadono in un giorno festivo, si slitta al primo giorno lavorativo successivo. Attualmente la misura dell'acconto è pari al 95% della cedolare dovuta per l'anno precedente.</p>

La Manovra di Bilancio 2019 è intervenuta con una doppia novità.  
In particolare:

<b>NOVITA'</b>	
	
<b>Estensione cedolare</b>	Dal 2019 la cedolare secca è ammessa anche alle unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie, al netto delle pertinenze, fino a 600 mq e alle relative pertinenze purché locate congiuntamente al C/1.
<b>Aumento acconto</b>	Dal 2021 la misura dell'acconto della cedolare passa dal 95% al 100%. Dunque, l'acconto della cedolare 2021 sarà pari al 100% della cedolare pagata per il 2020.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

F.F.6