



IRPEF

(IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE)

Per quanto riguarda la tassazione ai fini IRPEF, dei redditi prodotti dagli immobili bisogna distinguere a seconda che si tratta di IMMOBILI NON LOCATI (in quanto utilizzati direttamente, tenuti a propria disposizione, concessi in comodato a propri parenti, ecc.) e gli IMMOBILI LOCATI.

BENI IMMOBILI NON LOCATI:

Per tali beni (salve le eccezioni di cui in appresso) non è più dovuta l'IRPEF, in quanto detta imposta è stata sostituita dall'IMU. Il reddito fondiario relativo ad immobili non locati non va, pertanto, più sommato agli altri redditi percepiti ai fini del calcolo dell'IRPEF. Sono comunque assoggettati ad IRPEF, ai sensi dell'art. 9, c. 9, dlgs 14 marzo 2011 n. 23 (disposizione fatta salva dall'art. 1, c. 780, legge 27 dicembre 2019 n. 160):

- gli immobili esenti dall'IMU
- gli immobili ad uso abitativo, non locati, situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (che gode della esclusione da IMU); questi immobili, peraltro, concorrono alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 50% (del reddito catastale aumentato di 1/3, così come disposto dall'art. 41 T.U.I.R.)

BENI IMMOBILI LOCATI:

I redditi prodotti da tali beni rimangono, invece, assoggettati ad IRPEF, senza eccezioni di sorta. L'IRPEF dovuta sul reddito di immobili locati è determinata nella Dichiarazione dei Redditi (Mod.730 o Mod. UNICO) da presentare annualmente, a partire dall'anno successivo a quello di acquisto (in quest'ultimo caso in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato). Il reddito da locazione va sommato agli altri redditi posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa, ecc. ecc.), quindi ciascun cittadino pagherà in funzione del totale dei propri redditi.

L'immobile concesso in locazione è tassato in base al **canone di locazione** percepito nell'anno di riferimento, con detrazioni forfetarie che dipendono dal tipo di contratto di locazione in corso. Normalmente la detrazione concessa è pari al 5 % del canone (ad esempio se il canone annuo è di €. 10.000, l'imponibile IRPEF ammonta a €. 9.500) (la misura della detrazione è stata ridotta dal 15% al 5% a decorrere dal periodo di imposta 2013 per effetto del disposto dell'art. 4, c. 74, legge 92/2012); in presenza di contratti a "canone concertato", stipulati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, c. 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, la detrazione complessiva è invece del 33,5% (applicandosi al canone ridotto, in base alla norma generale, del 5% un'ulteriore riduzione del 30%; art. 8 legge 431/1998 sopra citata) .



La **cedolare secca**: il conduttore può optare anche per il regime della cedolare secca, con applicazione di un'imposta sostitutiva.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto) su **abitazioni**. L'opzione non può essere effettuata nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire a detto regime le società e gli enti non commerciali. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata in relazione alle abitazioni e alle relative pertinenze locate congiuntamente. Sono interessate, quindi, soltanto

- le unità abitative accatastate nelle categorie da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente).

La *cedolare secca* non si applica agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.

Il locatore (proprietario) che decide di avvalersi del regime della "*cedolare secca*" deve darne comunicazione al conduttore (affittuario). La comunicazione va effettuata con raccomandata e deve contenere 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.

Attenzione: la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (*articolo 3, comma 11 del dlgs 23/2011*). Tuttavia, la comunicazione non è necessaria per i contratti di locazione che prevedono espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

L'importo della "*cedolare secca*" si calcola applicando un'aliquota del **21%** sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E' stata introdotta, inoltre, **un'aliquota ridotta (pari al 10%)** per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- 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)

Dal 2014 l'aliquota ridotta è pari al **10%** (è stata del 19% per gli anni 2011 e 2012, del 15% per l'anno 2013; con l'art. 1, c. 6, legge 27 dicembre 2019 n. 160, l'aliquota è stata definitivamente fissata nella misura del 10%).

Il reddito assoggettato a cedolare secca:



- 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).

Si può optare per l'applicazione della cedolare secca anche in caso di **"locazioni brevi"**; in questo caso l'aliquota è pari al 21% se risulta locata una sola unità immobiliare; se risultano locate due unità l'aliquota del 21% sarà applicabile invece ad una sola unità (individuata dal contribuente nella dichiarazione dei redditi); per l'altra unità l'aliquota applicabile sarà pari al **26%** (art.1, comma 17 legge 30/12/2025, n. 199); si rammenta che per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi compresi quelli che prevedono la prestazione di servizi di biancheria e di pulizia dei locali stipulati da persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa. Resta fermo che tale regime fiscale può applicarsi fino ad un massimo di due unità destinate alla locazione breve per ciascun periodo di imposta, in quanto oltre questo limite l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 1, c. 595, legge 178/2020.