

**OGGETTO**

### ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

**AGGIORNAMENTO**

**11 NOVEMBRE 2020**

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

ART. 3, D. LGS 14.3.2011 N. 23 – PROVVEDIMENTO A.E. 7.4.2011 N. 55394 - CIRCOLARE A.E. 01.06.2011 N. 26/E – RIS. A.E. 25.5.2011 N.59/E; DL del 24.04.2014 n. 66 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 23 GIUGNO 2014, n. 89; DPCM 13.6.2014; DECRETO LEGGE 28 MARZO 2014, N. 47 CONVERTITO NELLA LEGGE 23 MAGGIO 2014, N.80, ART. 1, COMMA 59, LEGGE 30 DICEMBRE 2018 n. 145 (LEGGE DI BILANCIO 2019) *GU n.302 del 31-12-2018*, D.L. 26 OTTOBRE 2019 n. 124; D.L. 14.8. 2020, n. 104 conv. con mod. in L. 13.10. 2020, n. 126; Art. 20 del DL n.23 del 8.4.2020 conv. con mod. in L. n. 40 del 5.6.2020; DPCM del 27.6.2020 n. 162, DL 9 novembre 2020, n. 149; Legge 27 dicembre 2019, n. 160

**ALLEGATI****CLASSIFICAZIONE**

DIRITTO TRIBUTARIO  
IMPOSTE INDIRETTE  
IMMOBILI – CEDOLARE SECCA

**CODICE CLASSIFICAZIONE**

20  
040  
010

**COLLEGAMENTI**

CIRCOLARE N. 79/2019 – ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

**REFERENTE STUDIO**

**Dott.ssa Adriana ADRIANI**

**BRIEFING**

Entro il prossimo 30 novembre, le persone fisiche che hanno optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 10% - 21% ai redditi da locazione di immobili ad uso abitativo (cd. "Cedolare secca"), sono tenuti a versare la seconda o unica rata dell'acconto 2020 di tale imposta. Tuttavia l'art. 98 del DL 104/2020 (DL "Agosto"), ha sancito la proroga al 30.4.2021 del termine di versamento della seconda o unica rata dell'acconto delle imposte sui redditi e delle imposte sostitutive (es. cedolare secca, imposte dei regimi forfetario e di vantaggio), dovuto per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2019 se si è verificata una diminuzione del fatturato realizzato nel I trimestre 2020 del 33% rispetto al fatturato realizzato nello stesso periodo dell'anno precedente, altrimenti il termine è confermato al 30.11.2020.

A tal fine si evidenzia che le recenti modifiche del D.L. del 26 ottobre 2019 n. 124, apportate al calcolo dell'acconto delle Imposte sui Redditi, influiscono sull'acconto per la cedolare secca 2019 dei soggetti ISA.

Infine si ricorda che, l'art. 1, comma 59 della Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (Legge di Bilancio 2019) ha esteso la possibilità di applicare la cedolare secca, con aliquota 21%, anche al reddito derivante dalla locazione di immobili commerciali, seppur in limitati casi.

### ***AMBITO APPLICATIVO***

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. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento su immobili abitativi oggetto di locazione.

L'opzione può essere esercitata dalle persone fisiche in possesso di redditi fondiari da locazione di:

1. immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione (esclusi gli immobili A10 "uffici o studi privati");
2. immobili ad uso commerciale classificati catastalmente in categorie catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq (senza conteggiare le pertinenze) come previsto dall'art. 1, co. 59 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019).

Non sono interessate alla disciplina in esame le locazioni immobiliari (ad uso abitativo) effettuate nell'esercizio d'impresa/arti e professioni o da enti non commerciali. In pratica non possono applicare l'agevolazione:

- le società;
- gli enti non commerciali
- coloro che la porrebbero in essere nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (ovvero in relazione agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni).

La "cedolare secca sugli affitti" è sostitutiva:

- dell'IRPEF e delle relative addizionali (Regionale e comunale);
- dell'Imposta di Registro;
- dell'Imposta di Bollo;

dovute sui canoni percepiti da persone fisiche proprietarie o titolari di diritto reale di godimento sui contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e commerciale con le caratteristiche di cui sopra.

L'accesso al regime sostitutivo è possibile con riferimento a tutti i contratti di locazione di immobili abitativi. In particolare, la cedolare secca può trovare applicazione per:

- a. i contratti "liberi", di durata minima quadriennale, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 1 della L. 9.12.98 n. 431 (c.d. "4+4");
- b. i contratti "concordati" (sia i contratti aventi durata minima di 3 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 2 anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L.

431/98 e del DM 16.1.2017, c.d. "3+2"; sia i contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi degli artt. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98);

- c. i contratti che non risultano disciplinati dalla L. 431/98, bensì dalle disposizioni civilistiche di cui all'art. 1571 ss. c.c..

Si precisa che l'art. 1, co. 59 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019) ha esteso la cedolare secca alla locazione di immobili commerciali purchè siano rispettati i seguenti requisiti:

- la classificazione catastale deve essere C/1 "Negozzi o botteghe";
- la superficie dell'immobile, che non deve superare 600 mq escluse le pertinenze;
- la data di stipula del contratto, che deve essere successiva al 1 gennaio 2019 e al 15.10.2018 non deve essere in corso un contratto non scaduto per il medesimo immobile e tra i medesimi soggetti.

La possibilità di optare per la cedolare secca con riferimento alle locazioni di immobili commerciali è rimasta limitata al solo 2019, in quanto la legge di Bilancio 2020 non ne ha previsto la proroga. Di conseguenza, chi stipula un contratto di locazione di un negozio e di una relativa pertinenza con decorrenza dal 2020 non potrà avvalersi della cedolare secca.

In relazione al registro e al bollo la cedolare secca sostituisce anche le imposte dovute sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione ma non le imposte dovute nel caso di cessione del medesimo.

L'opzione per la cedolare secca comporta la rinuncia per l'intera durata dell'opzione all'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, compresa la variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

## ***CALCOLO E VERSAMENTO DELL' ACCONTO 2020 PER LA CEDOLARE SECCA***

### **MISURA DELLA CEDOLARE SECCA**

Con riferimento ai contratti di locazione di immobili commerciali, la cedolare secca trova applicazione esclusivamente con l'aliquota ordinaria del 21%.

Per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, la cedolare secca è dovuta in misura differente secondo che il contratto di locazione sia, o meno, concordato. L'importo della cedolare secca si calcola applicando sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti l'aliquota del 10%.

Si precisa che la Legge di bilancio 2020 ha previsto che a regime l'aliquota relativa ai contratti a canone concordato sia del 10%.

L'art. 3 co. 2 del D.lgs. 23/2011 prevede, inoltre, l'applicazione della cedolare secca con aliquota ridotta esclusivamente per i contratti di locazione che:

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 75/2020

PAGINA

4/7

- oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 551/88 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i Comuni confinanti con gli stessi e gli altri Comuni capoluogo di provincia) e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE;
- siano stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'articolo 2 co. 3 della L. 431/98 e all'art. 8 della medesima legge. Inoltre, per i contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore del DM 16.1.2017 (in data 30.3.2017), senza l'assistenza delle organizzazioni (divenuta facoltativa), è necessario, al fine di poter applicare l'aliquota agevolata, che le parti si procurino una attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale, che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale (ris. Agenzia delle Entrate 20.4.2018 n. 31).

Inoltre, l'art. 9 co. 2-bis del DL 28.3.2014 n. 47, dispone che l'aliquota del 10% trovi applicazione anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. Atteso che l'art. 9 co. 2-bis del DL 47/2014 non fa riferimento ai soli contratti "a canone concordato", bensì semplicemente ai "contratti di locazione", vi sarebbe spazio per interpretare la disposizione nel senso che tutti i contratti di locazione stipulati in tali Comuni (e non solo quelli a canone concordato), scontino l'aliquota agevolata (tuttavia, il chiarimento fornito dalla circ. 12/2016 al § 3.1 e dalla DRE Lombardia n. 904-355/2018, nonché le istruzioni al modello REDDITI PF suggeriscono che l'Amministrazione finanziaria applichi la riduzione ai soli contratti a canone concordato).

La seguente tabella riporta le tipologie contrattuali in relazione alle aliquote applicabili.

| <b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>  | <b>TIPOLOGIA CONTRATTUALE</b>  | <b>DURATA</b> | <b>NORMA</b>                    | <b>ALIQUOTA</b> |
|--|--|---------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>Immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 (esclusi gli immobili A10 "uffici o studi privati")</b> | <i>Contratto di locazione a canone libero</i>  | 4+4           | Art. 2 co. 1 della L. 431/98    | 21%             |
|  | <i>Contratto di locazione a canone concordato in comuni ad alta tensione abitativa</i>   | 3+2           | Art. 2 co. 3 della L. 431/98    | 10%             |
|  | <i>Contratto di locazione a canone concordato in comune colpito da eventi calamitosi</i> | 3+2           | Art. 9 co. 2-bis del DL 47/2014 | 10%             |

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 75/2020

PAGINA

5/7

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
|   | <i>Contratto di locazione transitorio per studenti in comuni ad alta tensione abitativa</i>           | Da 6 mesi a 3 anni con rinnovo automatico | Art. 5 co. 2 e 3 della L. 431/98              | 10%   |
|   | <i>Contratto di locazione transitorio in comuni ad alta tensione abitativa</i>                        | Da 1 a 18 mesi senza rinnovo              | Art. 5 co. 1 della L. 431/98                  | 10% (cfr. circ. Agenzia Entrate 7.4.2017 n. 8, § 1.1) |
|   | <i>Contratto di locazione per finalità turistiche</i>   | Non superiore a 30 giorni                 | Art. 1571 e ss. c.c.                          | 21%   |
|   | <i>Contratto di locazione breve o contratto assimilato (sublocazione o locazione del comodatario)</i> | Non superiore a 30 giorni                 | Art. 4 DL 50/2017                             | 21%   |
| <b>Immobili ad uso commerciale classificati in categoria catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq</b> | <i>Contratti di locazione di locali commerciali stipulati nel 2019 (dall'1.1.2019 al 31.12.2019).</i> | 6+6                                       | Art. 1, co. 59, Legge 30 dicembre 2018 n. 145 | 21%   |

### OBLIGO DI VERSAMENTO DELL'ACCONTO

La disciplina della “cedolare secca” prevede il versamento dell’imposta in acconto e a saldo.

I termini per il versamento della cedolare secca coincidono con quelli stabiliti per il versamento dell’IRPEF. A cambiare è la misura dell’acconto, pari al 95% dell’imposta dovuta per l’anno precedente.

Passando ad analizzare le regole specifiche, l’acconto risulta dovuto se l’importo indicato nel rigo LC1, colonna 5 (“Differenza”), risulta pari o superiore a 51,65 euro. Diversamente, l’acconto non è dovuto e la relativa cedolare secca è versata a saldo per l’intero suo ammontare.

Il pagamento dell’acconto va effettuato:

- in un’unica soluzione, entro il 30 novembre ovvero entro il 30 aprile 2021 se vi è una riduzione del fatturato realizzato nel I trimestre 2020 del 33% rispetto al fatturato del I trimestre del 2019.
- , 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 termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell’anno precedente;

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 75/2020

PAGINA

6/7

- la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre ovvero entro il 30 aprile 2021 se vi è una riduzione del fatturato realizzato nel I trimestre 2020 del 33% rispetto al fatturato del I trimestre del 2019.

Da ultimo, si fa presente che l'acconto della cedolare secca può essere determinato oltre che con riferimento all'imposta dovuta per l'anno precedente (nel caso di specie, 2019 - criterio c.d. "storico") anche commisurando l'acconto all'imposta che si presume dovuta per l'anno in corso (nel caso di specie, 2020 - criterio c.d. "previsionale").

Si precisa che l'acconto della cedolare secca è previsto nella misura del 95% per il 2020, mentre a decorrere dall'anno 2021 l'acconto dovrà essere corrisposto per un importo pari al 100%.

La tabella che segue riporta la misura dell'acconto della cedolare secca e la sua evoluzione negli anni.

| ANNUALITA'       | MISURA DELL'ACCONTO |
|------------------|---------------------|
| 2011             | 85%                 |
| Dal 2012 al 2020 | 95%                 |
| 2021             | 100%                |

### INDICAZIONE NEL MODELLO REDDITI PF 2019

L'acconto della cedolare secca dovuto per il 2020 (prima e seconda o unica rata), sulla base del c.d. "metodo storico", va indicato nel rigo LC2 del modello REDDITI PF 2020.

Anche nell'ipotesi in cui il contribuente determini gli acconti da versare sulla base del "metodo previsionale", gli importi da indicare nel rigo LC2 devono essere comunque quelli determinati utilizzando il suddetto "metodo storico" e non i minori importi versati o che si intendono versare.

| SECONDO ACCONTO 2019 CEDOLARE SECCA |                 |                                  |               |   |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|---|
| Soggetti                            | Modello         | Si versa se                      | Misura        | Termine   |
| Persone fisiche                     | REDDITI PF 2020 | LC1, colonna 5 $\geq$ 52,00 euro | 95% - 1a rata | <b>30 novembre 2020</b> ovvero entro il <b>30 aprile 2021</b> se vi è una riduzione del fatturato realizzato nel I trimestre 2020 del 33% rispetto al fatturato del I trimestre del 2019. |

### MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito tramite il modello di pagamento F24. A tal fine sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

# STUDIO ADRIANI

*Dottori Commercialisti Associati*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 75/2020

PAGINA

7/7

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| ACCONTO I RATA                    | CODICE TRIBUTO <b>1840</b> |
| ACCONTO II RATA O UNICA SOLUZIONE | CODICE TRIBUTO <b>1841</b> |
| SALDO                             | CODICE TRIBUTO <b>1842</b> |

Si ricorda, infine, che la cedolare secca è “compensabile” con le regole ordinarie.

### **RIDETERMINAZIONE DELL'ACCONTO PER I SOGGETTI ISA**

Con l'articolo 58 del recente D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, in corso di conversione in legge, il Legislatore ha disposto un cambiamento delle regole di determinazione degli acconti con il metodo storico, con effetto già dal versamento dei secondi acconti di imposta per il periodo di imposta 2019. La disciplina in esame si applica anche agli acconti 2019 per l'imposta sostitutiva “cedolare secca”.

La nuova disposizione normativa non interessa tutti i contribuenti bensì:

- i contribuenti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli Isa (con esclusione dei soli contribuenti che presentano la causa di esclusione “3” in quanto dichiarano ricavi o compensi di ammontare superiore a 5.164.569 euro);
- i soggetti che partecipano, ai sensi degli articoli 5, 115 e 116, D.P.R. 917/1986 a società, associazioni e imprese assoggettate agli Isa.

Per i citati soggetti la misura dei versamenti a titolo di acconto – complessivamente pari al 95% dell'imposta dovuto per il periodo d'imposta precedente – verrà equamente suddivisa al 50% tra primo e secondo acconto, in luogo della attuale ripartizione pari al 40% per il primo acconto e 60% per il secondo acconto.

Per il periodo d'imposta 2019, poiché la richiamata disposizione contenuta nel D.L. 124/2019 fa espressamente salvo il versamento eseguito a titolo di primo acconto (pari al 40%), la rideterminazione del secondo acconto nella misura del 50% fa sì che il complessivo acconto determinato secondo il metodo storico sarà per il 2019 eccezionalmente pari al 90% dell'imposta del periodo di imposta 2018.

### **COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI**

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

#### **STUDIO ADRIANI**

*Dottori Commercialisti Associati -*  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI  
(Un associato)

**Dott.ssa Adriana ADRIANI**