

Dati e statistiche

Cedolare secca, l'hanno scelta più di 2,5 milioni di contribuenti

8 Luglio 2020

In testa i lombardi, oltre 432mila, a seguire, i proprietari del Lazio, quasi 290mila, terzi gli emiliani con più di 283mila adesioni, per un gettito complessivo che supera i 2,7 miliardi di euro

cedolare secca Il regime facoltativo della cedolare secca piace a oltre 2 milioni 558mila proprietari che l'hanno scelta, nel 2018, per affittare i loro immobili nelle due opzioni a oggi disponibili. In dettaglio, sono oltre 1 milione 752mila i contribuenti che hanno optato per l'aliquota al 21%, per i canoni di locazione annui, 793mila coloro che hanno scelto l'aliquota ridotta al 10% con contratti a canone concordato e più di 13mila coloro che hanno percepito redditi derivanti da contratti di locazione-breve, di durata non superiore a 30 giorni.

Nella scelta ha contato l'area geografica d'appartenenza, dato che solo quelle riconosciute come ad alta intensità abitativa o con carenze nella disponibilità di abitazioni lasciano spazio all'aliquota ridotta.

In sostanza, questo sistema di tassazione, introdotto dall'**articolo 3** del Dlgs n. 23/2011, ha prodotto una decisa semplificazione fiscale, in tema di procedure e adempimenti, a carico dei proprietari che, come illustrato dai dati recenti del Mef, continuano a rispondere con favore alla novità (**Dipartimento delle finanze, Analisi statistiche - Dichiarazioni 2019 - Anno d'imposta 2018**).

I numeri della cedolare, oltre 15miliardi di euro di imponibile

Il dato più vistoso è l'effetto trascinamento che la cedolare ha in relazione all'imponibile che oltrepassa i 15,7 miliardi di euro, di cui più di 10,8 mld, relativi ai redditi diversi di coloro che hanno optato per i contratti con l'aliquota al 21% e oltre 4,8mld, relativi a chi ha scelto l'opzione della

cedolare al 10 per cento. Riguardo invece l'imponibile, oscilla tra i 6mila e i 7mila euro, in media, a seconda della qualificazione del reddito percepito.

Il gettito della cedolare

Per quanto riguarda le entrate derivanti dall'applicazione della cedolare secca, queste si attestano intorno a oltre i 2,7 miliardi di euro l'anno, in media poco più di 1.100 euro per singolo contribuente (il dato è a consuntivo, acquisito sulle entrate tributarie 2019).

Identikit fiscale di un'imposta che funziona

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, quindi alternativo all'Irpef ed è esercitabile su opzione da parte del contribuente. In pratica, consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali calcolata sul reddito derivante dall'affitto dell'immobile. In aggiunta, per i contratti sotto cedolare secca non si pagano né l'imposta di registro né l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. Uno snellimento nei versamenti che la rende estremamente "appetibile".

A chi guarda la "cedolare secca"

In sostanza, 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), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Come si calcola

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti. Inoltre, è anche prevista un'aliquota ridotta per i contratti a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b), DI n. 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).

Ricapitolando, dal 2013 l'aliquota per questi contratti a canone concordato è pari al 15% (DI n. 102/2013), successivamente ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017.

Il decreto legge n. 47/2014 ha inoltre disposto che la stessa aliquota sia applicabile anche 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. Infine, con la legge di bilancio 2018 è stata prorogata di altri 2 anni (2018 e 2019) l'aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato.

Come optare per la “cedolare secca”

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive. Alla registrazione del contratto la scelta deve essere effettuata con il modello Rli utilizzato per la registrazione dell'atto stesso. Nelle annualità successive il consenso alla imposta sostitutiva va invece esercitato entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, utilizzando sempre il modello Rli. Allo stesso modo, si può scegliere la cedolare in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga. L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (*software Rli o Rli-web*)
- presentando il modello Rli, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni “brevi”, di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria dell'atto.

di

Stefano Latini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dati-e-statistiche/articolo/cedolare-secca-lhanno-scelta-piu-25-milioni-contribuenti-0>