

Studio Fabrizio Mariani  
Viale Brigata Bisagno 12/1 16129 Genova  
Tel. e. fax. 010.59.58.294  
[f.mariani@studio-mariani.it](mailto:f.mariani@studio-mariani.it)

Circolare n. 17  
Del 26 giugno 2014

## CEDOLARE SECCA DISCIPLINA e CALCOLI di CONVENIENZA

In questa Circolare

1. Ambito soggettivo
2. Ambito oggettivo
3. Esercizio dell'opzione
4. Tassazione sostitutiva
5. Calcoli di convenienza

Studio Mariani

L'art. 3, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 (recante disposizioni sul federalismo fiscale municipale) ha introdotto un **regime di tassazione**, facoltativo ed alternativo a quello ordinario, dei redditi fondiari di **immobili abitativi locali**.

La tassazione avviene mediante l'applicazione di un'**imposta sostitutiva** (cd. cedolare secca) dell'Irpef, delle addizionali Irpef, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo sul contratto concluso.

Lo **scopo** della cedolare secca è quello di **contrastare l'evasione fiscale** in relazione ai redditi derivanti dalla locazione di immobili, incentivando la registrazione dei contratti e la conseguente indicazione dei redditi nella dichiarazione annuale.

Le **disposizioni attuative** sono state emanate con il Provv. Agenzia Entrate 7.4.2011 (esercizio dell'opzione e versamento degli acconti), mentre i chiarimenti di **prassi** sono giunti mediante la R.M. 25.5.2011, n. 59/E (istituzione dei codici tributo per il versamento dell'imposta sostitutiva), la C.M. 1.6.2011, n. 26/E (primi chiarimenti della disciplina), la C.M. 4.6.2012, n. 20/E (risposte a quesiti) e la C.M. 20.12.2012, n. 47/E (remissione *in bonis* dell'opzione).

Quanto al modello per l'esercizio dell'opzione, il Provv. Agenzia Entrate 14.1.2014 ha istituito il **Modello RLI** (Richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto immobili), in luogo dei precedenti Modelli Siria e 69.

Poiché il regime della cedolare secca può determinare **vantaggi** sia per il locatore che per il conduttore, di seguito – dopo aver fornito una panoramica generale della disciplina – s'intende proporre alcune considerazioni di convenienza, spesso legate alla condizione soggettiva del locatore.

## 1. AMBITO SOGGETTIVO

Dal lato del **locatore**, può accedere al regime agevolato della cedolare secca solo i seguenti soggetti (art. 3, co. 1 e 6, D.Lgs. 23/2011).

<b>CEDOLARE SECCA – SOGGETTI INTERESSATI (LOCATORE)</b>	
<b>Condizione</b>	<b>Aspetti particolari</b>
Persona fisica	<p>Anche la locazione effettuata da <b>società semplici</b> è esclusa dall'applicazione della cedolare secca, come pure quella effettuata da <b>enti non commerciali</b> (giacché rientrano tra i soggetti Ires ex art. 73, co. 1, lett. c), D.P.R. 917/1986).</p> <p>Neppure è possibile esercitare l'opzione per gli immobili abitativi di <b>proprietà condominiale</b>, in quanto detti contratti sono stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio (C.M. 26/E/2011).</p> <p>La cedolare secca è applicabile anche se i contratti sono conclusi da <b>agenzie immobiliari</b> in esecuzione di un mandato senza rappresentanza (risposta ad Interrogazione parlamentare 12.3.2014, n. 5-02262, con riferimento alla locazione di immobili con finalità turistiche).</p> <p>In questo caso l'opzione è esercitata dal locatore persona fisica direttamente nella dichiarazione dei redditi; inoltre, poiché la parte contrattuale è l'agenzia (che in qualità di mandataria acquista i diritti ed assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi a proprio nome ma per conto del proprietario), restano dovute l'imposta di registro e quella di bollo (queste ultime, invece, non sono dovute nell'ipotesi di mandato con rappresentanza).</p>
che, in qualità di proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento,	<p>Se il fabbricato appartiene a più persone (<b>comproprietà</b>), l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata <b>singolarmente</b> da ciascun proprietario (o usufruttuario o titolare di altro diritto reale), anche se non risultante dal contratto (C.M. 20/E/2012) ed ha effetto solo per i comproprietari (o usufruttuari) che hanno effettuato tale scelta.</p> <p>I locatori (o usufruttuari) che <b>non</b> hanno <b>esercitato l'opzione</b> devono determinare l'Irpef e le relative addizionali secondo le modalità ordinarie. Versano altresì l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alla quota di possesso.</p>

percepisce redditi immobiliari derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (effettivamente locati ad uso abitativo)	
al di fuori dell'esercizio di un'impresa o di una libera professione	

Dal lato del **locatario**, l'immobile può essere concesso ai soggetti seguenti.

<b>CEDOLARE SECCA – SOGGETTI INTERESSATI (LOCATARIO)</b>	
Altra persona fisica che non utilizzi il bene per l'esercizio di un'impresa o di una professione	<p>Il conduttore non deve agire nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, ancorché l'immobile sia di fatto utilizzato per <b>finalità abitative di collaboratori o dipendenti</b>.            Neppure è ammessa l'opzione laddove il conduttore utilizzi l'immobile <b>promiscuamente</b>, ossia in parte come civile abitazione e in parte per la propria attività d'impresa o di lavoro autonomo (C.M. 26/E/2011).            Il Mef ha chiarito (risposta ad Interrogazione parlamentare 12.3.2014, n. 5-02262) che non è possibile applicare la cedolare secca nel caso in cui il proprietario stipuli un contratto di locazione con un'<b>agenzia immobiliare</b> la quale provveda poi a sublocare a terzi l'immobile (giacché in questo caso il proprietario avrebbe concesso l'immobile ad un locatario esercente attività d'impresa).            L'art. 9, co. 2, D.L. 47/2014 (cd. «Piano casa») ha previsto che l'opzione per la cedolare secca possa essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di <b>cooperative edilizie o di enti senza scopo di lucro</b> (Libro I, Titolo II del Codice civile), a condizione che tali immobili siano <b>sublocati a studenti universitari</b> (il contratto dovrà anche prevedere la rinuncia, da parte del locatore, all'aggiornamento del canone, anche se previsto dal contratto).</p>
Non si può accedere alla cedolare per la sublocazione di immobili	Ciò in quanto i relativi redditi, in questo caso, rientrano nella categoria dei <b>redditi diversi</b> (art. 67, co. 1, lett. h), D.P.R. 917/1986) e non tra i redditi di natura fondiaria.

## 2. AMBITO OGGETTIVO

Con riguardo agli **immobili** oggetto di locazione, si veda la tabella seguente.

<b>CEDOLARE SECCA – TIPOLOGIA di IMMOBILI</b>	
Unità abitative	Ossia <b>accatastate</b> in una delle categorie abitative del Gruppo A (esclusa l'A/10 che identifica uffici e studi privati). Così, l'opzione non è ammessa per gli immobili ad uso ufficio (categoria A/10) locati come uso abitativo.
locate ad uso abitativo	Ossia locate per finalità abitative, con qualsiasi <b>tipo di contratto</b> (purché di tipo abitativo), come quello «libero», «concordato», transitorio (art. 5, co. 1, L. 431/1998), per studenti (art. 5, co. 2 e 3, L. 431/1998), ad uso turistico (art. 1571 c.c.). Così, ad esempio, la cedolare secca non può trovare applicazione in presenza di immobili che, nonostante risultino accatastati ad uso abitativo, siano di fatto locati ad uso commerciale (es. ufficio).
ancorché locate parzialmente	È il caso del proprietario che loca una o più porzioni dell'unità abitativa (es. una stanza). Secondo la C.M. 26/E/2011, il reddito ritraibile dalla <b>contemporanea</b>

	<p><b>locazione di porzioni</b> di unità abitativa, cui è attribuita un'unica rendita, deve essere assoggettato allo <b>stesso regime impositivo</b>. In altre parole, l'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca per un contratto di locazione relativo ad una porzione dell'unità abitativa vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa.</p> <p><b>Esempio</b>  Il Sig. Biancamano concede in locazione un appartamento a due studenti universitari. In particolare, viene concessa:  la stanza A al Sig. Verdi, per il periodo 1.1.X-30.4.X;  la stanza B al Sig. Rossi, per il periodo 1.2.X-31.5.X.  Data la coincidenza di periodi, se per la stanza A si opta per la tassazione con cedolare secca, la scelta vincola l'esercizio dell'opzione anche per la stanza B.  Se, successivamente, la stanza A viene nuovamente locata (periodo 1.9.X-30.11.X), mentre la stanza B resta sfitta, il locatore può optare o meno per la cedolare secca per la stanza A, in quanto al momento della stipula del contratto non vi era la contemporanea locazione di porzioni immobiliari (solo una porzione risultava locata).  Se durante il periodo di vigenza della locazione della stanza A venisse locata, con altro contratto, anche la stanza B (es. per il periodo 1.10.X-31.12.X), la contemporanea presenza di locazioni di diverse porzioni obbliga a seguire la scelta operata in relazione alla stanza A (se per questa si era optato per la cedolare secca, la scelta obbliga all'esercizio dell'opzione anche per la stanza B).</p>
Pertinenze, senza limitazioni in merito al numero né alla tipologia catastale	Possono essere assoggettati ad imposta sostitutiva anche i canoni di locazione delle « <b>pertinenze locate congiuntamente all'abitazione</b> » (art. 3, co. 2, D.Lgs. 23/2011). La C.M. 26/E/2011 ha ammesso che il regime di tassazione agevolato trovi applicazione anche per le pertinenze locate con <b>contratto separato e successivo</b> rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, purché il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali e nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e sia indicata la sussistenza del vincolo pertinenziale dell'unità abitativa già locata.

Qualora il contratto di locazione abbia ad oggetto **più immobili** (es. un'abitazione per la quale s'intenda optare per la cedolare secca e un altro immobile per il quale non si possa o non si voglia fruire della tassazione separata), la cedolare secca si applicherà **esclusivamente** sul **canone** relativo all'immobile per il quale è stata **esercitata l'opzione**.

<b>TASSAZIONE ORDINARIA e CEDOLARE SECCA</b>		
<b>Imposte dirette</b>	<b>Registro</b>	<b>Bollo</b>
Individuando il canone contrattuale dell'unità abitativa tassata con cedolare secca, se per ogni fabbricato è stato stabilito un preciso canone.	In questo caso si continuerà a versare l'imposta di registro per gli immobili i cui canoni non sono assoggettati a cedolare secca.	È comunque dovuta l'imposta di bollo sul contratto (Prov. Agenzia Entrate 7.4.2011).
Sulla quota riferibile all'unità abitativa per la quale s'intende esercitare l'opzione calcolata in proporzione alla rendita catastale, se il canone è stato pattuito in modo unitario.	In questo caso, l'imposta di registro da versare è calcolata sulla parte di canone imputabile agli immobili i cui canoni non sono assoggettati a cedolare secca, in proporzione alle rispettive rendite.	È comunque dovuta l'imposta di bollo sul contratto (Prov. Agenzia Entrate 7.4.2011).

### 3. ESERCIZIO dell'OPZIONE

Il soggetto che intende tassare il reddito fondiario derivante dalla locazione dell'unità abitativa con imposta sostitutiva, deve **optare** per la **cedolare secca** (art. 3, co. 1, D.Lgs. 23/2011).

In genere, per esercitare l'opzione è previsto, a partire **dall'1.4.2014**, il **Modello RLI** (Prov. Agenzia Entrate 10.1.2014), da utilizzarsi anche nell'ipotesi in cui essa venga manifestata in sede di registrazione del contratto.

La norma prevede che il locatore (proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'immobile) che esercita la scelta deve effettuare una serie di adempimenti riportati nella tabella seguente.

<b>OPZIONE per la CEDOLARE SECCA – ADEMPIMENTI del LOCATORE</b>	
Preventivamente comunicare raccomandata	tramite

La comunicazione contenente l'opzione per la cedolare secca esplica i suoi effetti per tutta la **durata residua del contratto fino a revoca** (C.M. 20/E/2012, punto 4). Quindi, ad esempio, in relazione ad un contratto avente durata 4+4 anni, l'opzione resa per la cedolare secca a partire dalla seconda annualità (entro il termine di versamento dell'imposta di registro delle annualità successive) non va comunicata anche a partire dalla terza annualità in poi, fino a revoca.

Detta comunicazione deve avvenire:

a) **preventivamente**, ossia prima di esercitare l'opzione. In caso di **nuovo contratto**, con durata superiore a 30 giorni, l'opzione va manifestata **prima della registrazione** (Prov. Agenzia Entrate 7.4.2011). L'opzione per la cedolare in sede di registrazione è ammessa anche in caso di registrazione tardiva del contratto (C.M. 26/E/2011).

Se la **durata** contrattuale è inferiore (ossia **fino a 30 giorni**) a questo termine – considerando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore intercorsi nell'anno solare con il medesimo locatario – non sussiste l'obbligo di comunicazione della rinuncia agli aggiornamenti, in quanto la breve durata del vincolo impedisce che si aggiorni il canone (cfr. C.M. 20/E/2012). L'opzione, in tale ipotesi, va resa in **dichiarazione annuale dei redditi** giacché non sussiste l'obbligo di registrazione (art. 5, D.P.R. 131/1986 e art. 2-bis della Tariffa, Parte II, allegata al medesimo D.P.R.); è fatto salvo il caso della **registrazione volontaria**, nel qual caso l'opzione va resa in sede di registrazione del contratto.

In caso di **contratto in corso**, come nel caso di opzione in una delle annualità contrattuali, la comunicazione al conduttore va effettuata entro il **termine di versamento dell'imposta di registro** delle annualità successive.

**Esempio**  
Per un contratto stipulato il giorno 1.4.X senza optare per la cedolare secca, il giorno dell'annualità successiva entro cui può essere esercitata l'opzione è il 30.4.X+1.

Si ricorda che il concetto di «**annualità contrattuale**» si riferisce alla decorrenza del contratto, anche se non coincidente con il periodo d'imposta (anno solare, per le persone fisiche).

Pertanto, nell'esempio proposto, per il periodo d'imposta X+1 si avrà un'annualità contrattuale soggetta all'ordinario regime Irpef (fino al 31.3) e un'annualità contrattuale (dall' 1.4) per la quale si è optato per la cedolare secca (C.M. 26/E/2011).

Non è concesso accedere all'opzione per la cedolare se, per le annualità successive a quella in cui è avvenuta la registrazione del contratto, essa avviene oltre il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente (C.M. 26/E/2011).

Per i **contratti prorogati**, anche tacitamente, la comunicazione dell'opzione per il regime della cedolare secca va inviata **prima del termine di versamento dell'imposta di registro**.

	<p>Come previsto dall'art. 2, co. 1, D.L. 16/2012, qualora il locatore eserciti l'opzione tardivamente rispetto ai termini di legge, può fruire della <b>remissione in bonis</b> (C.M. 20.12.2012, n. 47/E) presentando il Modello RLI e versando la sanzione di 258 euro (codice tributo 8114), non ravvedibile.</p> <p>La remissione <i>in bonis</i> è ammessa per l'esercizio dell'opzione ma <b>non</b> anche per la <b>mancata comunicazione tramite raccomandata al locatario</b> (CC.MM. 28.9.2012, n. 38/E e 20.12.2012, n. 47/E);</p> <p>b) <b>esclusivamente a mezzo raccomandata</b>. L'eventuale comunicazione consegnata a mano non ha valore, ancorché essa sia accompagnata da ricevuta dal conduttore (C.M. 26/E/2011).</p>
<p>al locatario che opta per la tassazione sostitutiva e, pertanto, rinuncia – per il periodo di durata dell'opzione – alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione a qualunque titolo</p>	<p>Nel caso di <b>più conduttori</b> l'opzione va comunicata a <b>ciascuno</b> di essi (C.M. 26/E/2011).</p> <p>Con disposizione inderogabile, la comunicazione in parola è effettuata a <b>pena di inefficacia</b> dell'opzione (art. 3, co. 11, D.Lgs. 23/2011).</p> <p>Non è necessario inviare la prescritta comunicazione qualora le parti, nel contratto, abbiano espressamente previsto la <b>rinuncia agli aggiornamenti del canone</b> (C.M. 26/E/2011, par. 8.3; C.M. 20/E/2012, par. 9).</p>

L'opzione esercitata **vincola il locatore** per tutta la durata (residua, nel caso di opzione esercitata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione) del contratto, inclusa l'eventuale proroga.

Il locatore ha comunque la facoltà di **revocare** l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata **entro 30 giorni dalla scadenza** dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta (a tal fine è opportuno comunicare al conduttore che torna ad applicarsi il **regime di solidarietà** nel pagamento dell'imposta di registro dovuta e il locatore può riprendere ad **aggiornare il canone** di locazione, ovviamente senza poter richiedere l'aggiornamento dei canoni relativi al periodo di vigenza della cedolare secca). Nel caso in cui un **immobile** locato venga **trasferito** per qualsiasi causa (cessione, donazione, successione), l'opzione per la cedolare secca esercitata dal dante causa:

- **cessa** di avere efficacia a seguito del trasferimento stesso con riguardo alle **imposte dirette**. L'avente causa avrà la possibilità di optare per la cedolare secca entro 30 giorni dalla data del subentro (senza necessità di stipulare un nuovo contratto), presentando il Modello RLI;
- **continua** ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale con riguardo alle **imposte di registro e di bollo**.

#### 4. TASSAZIONE SOSTITUTIVA

Preliminarmente si ricorda che il **reddito** assoggettato a cedolare secca **non rileva** ai fini della **progressività delle aliquote Irpef**, mentre **rileva** ai fini della determinazione del **reddito complessivo**, per la verifica della **condizione di familiare a carico**, ai fini del calcolo delle **detrazioni per carichi di famiglia** e di **lavoro dipendente** (artt. 12 e 13, D.P.R. 917/1986) e per le **detrazioni per canoni di locazione** (art. 16, D.P.R. 917/1986) e per le **erogazioni liberali** (art. 15, co. 1, lett. i), D.P.R. 917/1986; C.M. 26/E/2011), nonché in genere per la spettanza e la misura dei **benefici fiscali** collegati alla situazione reddituale del contribuente.

Inoltre, detto reddito va considerato al fine di stabilire il superamento o meno della soglia di reddito eventualmente stabilita dal Comune o dalla Regione per l'**esenzione dalle addizionali Irpef** (C.M. 1.6.2012, n. 19/E; art. 3, co. 7, D.Lgs. 23/2011).

La **base imponibile** dell'imposta sostitutiva sui redditi derivanti da contratti di locazione per i quali il locatore ha esercitato l'opzione per tale sistema di tassazione è pari al **maggiore** fra: l'intero **canone di locazione** (senza le riduzioni forfetarie di cui all'art. 37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986, come quella del 5% per i canoni di locazione in generale o quella del 30% prevista dall'art. 8, L. 431/1998); la **rendita catastale rivalutata** del 5%.

Poiché le annualità contrattuali potrebbero non coincidere con il periodo d'imposta, il confronto di cui sopra va effettuato fra i canoni di tali annualità contrattuali che maturano nel periodo d'imposta, se

superiori alla rendita catastale, o alla rendita catastale riferita ai giorni del contratto oggetto di opzione nel caso in cui i canoni siano di importo inferiore.

Le **aliquote** di imposta sostitutiva sono riportate nella tabella seguente.

<b>CEDOLARE SECCA – ALIQUOTE</b>	
<b>21%</b>	Sui canoni relativi a <b>tutti i contratti di locazione</b> (esclusi quelli a canone convenzionato), inclusi quelli non soggetti a registrazione.
<b>10%</b>	Sui canoni relativi a immobili locati a <b>canone convenzionato</b> (artt. 2, co. 3 e 8, L. 431/1998) limitatamente al quadriennio 2014-2017 (D.L. 28.3.2014, n. 47). Per il <b>2013</b> l'aliquota era fissata al <b>15%</b> . La tassazione ridotta spetta per gli immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa per i contratti stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari (art. 5, co. 2, L. 431/1998).

Quanto alle **modalità** e ai **termini di versamento** viene fatto rinvio alle regole dell'Irpef (Prov. Agenzia Entrate 7.4.2011, par. 7.3 e 7.4 e art. 3, co. 4, D.Lgs. 23/2011), fatta salva per la misura dell'**acconto** pari al **95%** (Prov. Agenzia Entrate 7.4.2011, par. 7.2).

I **codici tributo** sono stati istituiti con la R.M. 25.5.2011, n. 59/E:

- **1840** – Prima rata di acconto;
- **1841** – Seconda o unica rata di acconto;
- **1842** – Saldo.

## 5. CALCOLI di CONVENIENZA

Al fine di effettuare una **corretta valutazione** occorre ricordare le differenze tra **tassazione ordinaria** e con **imposta sostitutiva** (si veda la tabella seguente).

<b>TASSAZIONE ORDINARIA e CEDOLARE SECCA – CONFRONTO</b>	
<b>Tassazione ordinaria</b>	<b>Tassazione con cedolare secca</b>
Viene tassato il <b>95%</b> del <b>canone</b> di locazione (la riduzione può arrivare anche al 35% per gli immobili storici).	Viene tassato il <b>100%</b> del <b>canone</b> di locazione.
Si applicano alla base imponibile le <b>aliquote progressive Irpef</b> oltre alle addizionali.	Si applica alla base imponibile l'aliquota del <b>21%</b> o quella ridotta del <b>10%</b> (dal 2014 al 2017; <b>15%</b> per il 2013).
Consente di <b>detrarre</b> alcuni oneri che, in caso di opzione per la tassazione sostitutiva, potrebbero andare «perduti» a causa di incapienza d'imposta.	Le detrazioni (es. per oneri) riducono l'Irpef ma non possono abbattere l'ammontare dovuto per l'imposta sostitutiva.
Alcune <b>detrazioni</b> (es. per lavoro dipendente o per carichi di famiglia) <b>diminuiscono</b> con l'aumentare del reddito. Poiché per la tassazione ordinaria dei canoni di locazione è prevista una detrazione forfetaria (dal 5%, per le locazioni in genere, fino al 35% per gli immobili di interesse storico-artistico, passando per un ulteriore abbattimento del 30% per gli immobili a canone concordato situati in zone ad alta densità abitativa), le detrazioni spettanti potrebbero essere superiori rispetto ad una tassazione con cedolare secca (nel quale caso si tiene conto dell'intero canone pattuito).	Alcune <b>deduzioni</b> o <b>detrazioni</b> potrebbero <b>non</b> essere <b>fruite</b> , dato che il reddito assoggettato ad imposta sostitutiva non concorre a formare il reddito complessivo.

È dovuta l'imposta di <b>registro</b> sul contratto di locazione (2% del <b>canone</b> annuo, eventualmente ridotto se si tratta di canone concordato), con un minimo di 67 euro.	<b>Non</b> è dovuta l'imposta di <b>registro</b> sul contratto di locazione.
È dovuta l'imposta di <b>bollo</b> sul contratto di locazione ( <b>16 euro</b> ogni 4 pagine o 100 righe).	<b>Non</b> è dovuta l'imposta di <b>bollo</b> sul contratto di locazione.
Il locatore può pretendere, se pattuito, l' <b>aggiornamento</b> del <b>canone</b> .	Il locatore <b>rinuncia</b> , in vigenza della tassazione sostitutiva, all' <b>aggiornamento</b> del <b>canone</b> .

## ESEMPI

### CASO n. 1 – Reddito di lavoro dipendente per l'intero anno – Reddito da locazione

Voce	Tassazione ordinaria	Tassazione sostitutiva	
Reddito di lavoro dipendente	20.000	20.000	
Reddito da locazione di fabbricati abitativi <sup>(1)</sup>	4.750		5.000
Reddito complessivo	24.750	20.000	
Oneri deducibili	1.000	1.000	
Reddito imponibile	23.750	19.000	
Imposta lorda (Irpef)	5.813	4.530	
Detrazioni d'imposta (per lavoro dipendente)	1.032	1.024	
Detrazioni per familiari a carico (1 figlio al 100% con più di 3 anni)	702	700	
Oneri detraibili (19% di 2.000)	380	380	
Imposta netta (Irpef)	3.699	2.426	
Addizionale regionale Irpef	323	258	
Addizionale comunale Irpef	190	152	
Imposta di registro (quota imputabile al locatore)	50	0	
Imposta di bollo <sup>(2)</sup>	0	0	
Cedolare secca <sup>(3)</sup>	0		1.050
Rinuncia all'adeguamento Istat <sup>(4)</sup>	0		50
<b>Totale imposte</b>	<b>4.262</b>		<b>3.936</b>

### CASO n. 2 – Reddito di lavoro dipendente per parte dell'anno – Reddito da locazione – Incapienza di imposte per fruire delle deduzioni/detrazioni

Voce	Tassazione ordinaria	Tassazione sostitutiva	
Reddito di lavoro dipendente	4.000	4.000	
Reddito da locazione di fabbricati abitativi (*)	4.750		5.000
Reddito complessivo	8.750	4.000	
Oneri deducibili	0	0	

Reddito imponibile	8.750	4.000	
Imposta lorda (Irpef)	2.013	920	
Detrazioni d'imposta (per lavoro dipendente a tempo indeterminato, computate per 120 giorni di lavoro)	587	581	
Detrazioni per familiari a carico (1 figlio al 100% con più di 3 anni)	862	860	
Oneri detraibili (19% di 2.000)	380	380	
Imposta netta (Irpef)	184	0	
Addizionale regionale Irpef	108	0	
Addizionale comunale Irpef	70	0	
Imposta di registro (quota imputabile al locatore)	50	0	
Imposta di bollo (**)	0	0	
Cedolare secca (***)	0		1.050
Rinuncia all'adeguamento Istat (****)	0		50
<b>Totale imposte</b>	<b>412</b>		<b>1.100</b>

(1) In ipotesi di tassazione ordinaria, si è considerata la riduzione forfetaria del 5%.

(2) Si è ritenuto opportuno trascurare questa variabile data la scarsa rilevanza dell'importo e per il fatto che il pagamento è dovuto solo una tantum al momento della redazione del contratto.

(3) Si è tenuto conto dell'aliquota ordinaria del 21%. Evidentemente l'aliquota ridotta del 10% (a partire dal 2014) rappresenta un ulteriore aspetto di convenienza da considerare ai fini dell'opzione per la cedolare secca.

(4) Si è ipotizzato pari all'1% del canone annuo.

Studio M. S. S. S.