STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI: GUIDA COMPLETA PER IL 2024

Pubblicato il3 Giugno 2024 di Sabatino Pizzano

La cedolare secca è un regime di tassazione agevolata per i proprietari di immobili ad uso abitativo che decidono di affittarli. Questa guida approfondita ha lo scopo di spiegare in modo semplice e dettagliato come funziona la cedolare secca nel 2024, quali sono le aliquote previste, i requisiti per accedervi, le modalità di pagamento e le scadenze da rispettare. Verranno inoltre forniti esempi pratici e una sezione di domande e risposte per chiarire eventuali dubbi. Alla fine, troverai anche alcune linee guida per la realizzione della copertina dell'articolo.

La cedolare secca nel 2024 prevede tre diverse aliquote: 21%, 10% e 26%. Ogni aliquota ha requisiti specifici e si applica in situazioni diverse. Nel corso della guida, esploreremo in dettaglio ciascuna di queste aliquote, spiegando quando conviene scegliere l'una o l'altra.

Le Tre Aliquote della Cedolare Secca nel 2024

1. Aliquota del 21%

L'aliquota del 21% rappresenta la tassazione base della cedolare secca. Questa aliquota si applica alla generalità dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, senza particolari requisiti o limitazioni. Possono optare per questa aliquota le persone fisiche che affittano immobili di loro proprietà o sui quali hanno un diritto di godimento, purché non lo facciano nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni.

Gli immobili in affitto devono rientrare nelle categorie catastali da A1 a A11, e devono essere destinati ad uso abitativo. La cedolare secca al 21% si applica anche alle pertinenze di tali immobili.

Uno dei vantaggi principali della cedolare secca al 21% è che, oltre a prevedere una tassazione ridotta rispetto all'IRPEF ordinaria, sostituisce anche le addizionali comunali e regionali, nonché le imposte di bollo e di registro in sede di registrazione del contratto.

2. Aliquota del 10%

L'aliquota agevolata del 10% rappresenta la tassazione più vantaggiosa della cedolare secca. Tuttavia, per poterne beneficiare, è necessario rispettare determinati requisiti.

L'aliquota del 10% si applica nei seguenti casi:

- Per contratti di affitto a canone concordato stipulati in comuni ad alta densità abitativa o con carenza di soluzioni abitative, come ad esempio Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, oltre a tutti i comuni capoluogo di provincia.
- Per contratti di affitto a studenti universitari.
- Per contratti di affitto stipulati in comuni colpiti da calamità naturali.
- Per contratti di affitto transitori, disciplinati dalla legge n. 431/1998.

Per poter applicare l'aliquota del 10%, è necessario che il contratto di affitto sia stipulato con la formula dell'equo canone, e che sia assistito dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'Accordo Territoriale. In caso contrario, è necessaria un'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, che certifichi il rispetto dei requisiti per l'accesso alla tassazione agevolata.

3. Aliquota del 26% per gli Affitti Brevi

A partire dal 1° gennaio 2024, entra in vigore una nuova aliquota della cedolare secca, pari al 26%, destinata alle locazioni brevi di durata non superiore a 30 giorni. Questa aliquota si applica anche ai contratti che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali, stipulati direttamente o tramite soggetti che svolgono attività di intermediazione immobiliare, compresi i gestori di portali telematici.

Tuttavia, la tassazione al 26% sarà limitata a coloro che concedono in locazione per brevi periodi più di un appartamento nel corso dell'anno, con l'esclusione di un immobile scelto dal contribuente.

Calcolo e Pagamento della Cedolare Secca

Il pagamento della cedolare secca segue le stesse scadenze previste per l'IRPEF. Ad eccezione del primo anno, per il quale non è possibile definire la base imponibile, negli anni successivi si applica il sistema di acconto e saldo.

L'acconto deve essere pagato:

- In un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro.
- In due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
    - La prima rata, pari al 40%, entro il 30 giugno.
    - La seconda rata, pari al restante 60%, entro il 30 novembre.

Il saldo, invece, deve essere corrisposto entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Per effettuare il pagamento, è necessario utilizzare il modello F24 e inserire i codici tributo specifici per la cedolare secca:

- 1840: Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata
- 1841: Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione
- 1842: Cedolare secca locazioni - Saldo

Conviene la Cedolare Secca?

La convenienza della cedolare secca dipende da diversi fattori, tra cui il reddito del contribuente e l'aliquota applicabile. In linea generale, l'aliquota del 10% risulta sempre conveniente rispetto all'IRPEF ordinaria.

Per quanto riguarda l'aliquota del 21%, occorre valutare attentamente la situazione individuale. Ad esempio, per i contribuenti con redditi inferiori a 8.125 euro annui, non conviene optare per la cedolare secca, in quanto rientrano nella cosiddetta "no tax area" e non devono pagare imposte sull'IRPEF.

Diversamente, per i contribuenti con redditi più elevati, la cedolare secca al 21% potrebbe risultare più conveniente rispetto all'IRPEF ordinaria, in quanto evita di oltrepassare uno scaglione più alto di tassazione, cumulando il reddito fondiario e i redditi da lavoro.

Per le situazioni intermedie, è necessario calcolare l'importo delle detrazioni e verificare se, scegliendo la cedolare secca, si abbia sufficiente capienza fiscale, considerando che su tale reddito non si applicano detrazioni e deduzioni.

Esempio pratico

Supponiamo che Mario, un contribuente con un reddito annuo di 30.000 euro, decida di affittare un appartamento di sua proprietà

ad uso abitativo. Il canone annuale di affitto è di 8.000 euro.

Se Mario opta per la cedolare secca al 21%, l'imposta da pagare sarà di 1.680 euro (8.000 x 21%). Questa imposta sostituirà l'IRPEF, le addizionali comunali e regionali, nonché le imposte di bollo e di registro.

Se invece Mario sceglie di essere tassato con l'IRPEF ordinaria, il canone di 8.000 euro andrà ad aggiungersi al suo reddito complessivo di 30.000 euro, portandolo a 38.000 euro. Questo reddito rientrerebbe nello scaglione IRPEF del 35%, più le addizionali comun

ali e regionali. In questo caso, potrebbe risultare più conveniente optare per la cedolare secca al 21%.

Conclusione

La cedolare secca rappresenta un'opportunità di tassazione agevolata per i proprietari di immobili ad uso abitativo che decidono di affittarli. Nel 2024, sono previste tre diverse aliquote: 21%, 10% e 26%, ciascuna con requisiti e situazioni di applicabilità specifiche.

È importante valutare attentamente la propria situazione individuale e calcolare l'importo delle imposte dovute per determinare quale opzione sia più conveniente. In alcuni casi, la cedolare secca può risultare più vantaggiosa rispetto all'IRPEF ordinaria, mentre in altri casi potrebbe essere meno conveniente.

In ogni caso, la cedolare secca offre il vantaggio di una tassazione sostituiva, evitando il cumulo del reddito fondiario con altri redditi e il pagamento di addizionali, imposta di bollo e di registro.

Domande e Risposte

D: Cosa si intende per cedolare secca?

R: La cedolare secca è un regime di tassazione agevolata che si applica ai redditi derivanti dall'affitto di immobili ad uso abitativo. Prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali comunali e regionali, nonché dell'imposta di registro e di bollo.

D: Quali sono le aliquote previste per la cedolare secca nel 2024?

R: Nel 2024, la cedolare secca prevede tre diverse aliquote: 21%, 10% e 26%. L'aliquota del 21% rappresenta la tassazione base, quella del 10% è l'aliquota agevolata con requisiti specifici, mentre l'aliquota del 26% si applica alle locazioni brevi di durata non superiore a 30 giorni.

D: Quali sono i requisiti per accedere all'aliquota del 10%?

R: L'aliquota del 10% si applica ai contratti di affitto a canone concordato stipulati in comuni ad alta densità abitativa o con carenza di soluzioni abitative, ai contratti di affitto a studenti universitari, ai contratti stipulati in comuni colpiti da calamità naturali e ai contratti di affitto transitori disciplinati dalla legge n. 431/1998.

D: Come si paga la cedolare secca?

R: La cedolare secca segue le stesse scadenze previste per l'IRPEF. L'acconto può essere pagato in un'unica soluzione entro il 30 novembre o in due rate (40% entro il 30 giugno e 60% entro il 30 novembre), mentre il saldo deve essere corrisposto entro il 30

giugno dell'anno successivo.

D: Conviene sempre optare per la cedolare secca?

R: La convenienza della cedolare secca dipende dalla situazione individuale del contribuente. In linea generale, l'aliquota del 10% risulta sempre conveniente rispetto all'IRPEF ordinaria. Per l'aliquota del 21%, occorre valutare attentamente il reddito complessivo e calcolare l'importo delle imposte dovute per determinare l'opzione più vantaggiosa.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA