



ItaliaOggi

Homepage > Economia e politica > Economia e finanza

Affitti, cosa scegliere tra cedolare secca o tassazione ordinaria

L'imposta sostitutiva conviene quasi sempre. Anche se si devono considerare alcune limitazioni come la rinuncia all'aggiornamento del canone e l'eventuale incapacità in caso di detrazioni elevate



di [Maria Mantero](#) 27/11/2024



Le imposte sostitutive hanno dimostrato il proprio effetto antievasione. La **cedolare secca** sugli affitti ha ridotto il **tax gap** sulle locazioni del 58% rispetto al 2020 con una propensione all'evasione ai minimi storici del 2,9%.

La cedolare secca, come tassazione alternativa, sui redditi da canone di affitto, è stata introdotta dal legislatore nel 2011 in alternativa alla tassazione ordinaria. Scegliendo questa opzione chi affitta si vedrà applicare una tassa con un'**aliquota fissa** che non aumenta al crescere del reddito del contribuente (a differenza dell'Irpef). Ed è proprio questo a renderla vantaggiosa, soprattutto per chi dichiara redditi alti. Quindi chi vuole affittare uno o più appartamenti deve fare bene i propri calcoli per capire quale sia la scelta fiscale che più gli conviene: **tassa ordinaria o cedolare secca?**

Partiamo dalle caratteristiche proprie dei due diversi regimi di tassazione.

Come funziona la tassazione standard

La tassazione tradizionale dei canoni di affitto percepiti dal locatore segue gli scaglioni Irpef ordinari applicati sulla base del reddito complessivo. Ad ogni scaglione di reddito corrisponde un'aliquota e come accade ad esempio per lo stipendio, chi guadagna di più, più viene tassato.

Ad oggi gli scaglioni Irpef sono:

fino a 28.000€: aliquota al 23%

da 28.001€ a 50.000€: aliquota al 35%



andrebbe a pagare sul canone d'affitto una tassa del 23%. Se il suo reddito supera invece i 28.000 euro, l'eccedenza rispetto a tale soglia sarà tassata al 35%. L'eventuale reddito superiore a 50.000 euro subirà una tassazione del 43%.

Tornando quindi a quello che si diceva all'inizio, in questo modo se il locatore dichiara, in un anno, più di 50 mila euro sarà soggetto a un'imposizione tutt'altro che leggera e questo tipo di tassazione potrebbe essere quella non adatta a lui.

Come funziona la cedolare secca

Una delle più importanti differenze rispetto alla tassazione tradizionale è che, con la cedolare secca, **i canoni di affitto vengono tassati sempre con la stessa percentuale** (aliquota), a prescindere dal reddito del proprietario di casa.

In particolare, la cedolare secca ammonta a:

21% per le locazioni a **canone libero** (ossia della durata di 4+4 anni), ma anche per gli **affitti brevi (fino a 30 giorni) di una sola casa**

10% per le locazioni a **canone concordato** (ossia della durata di 3+2 anni).

In questo caso, il proprietario gode anche di una riduzione del 25% sull'Imu, ma così come per le locazioni a canone libero ha il **divieto di aggiornare il canone** di locazione all'inflazione, come invece può fare in caso di tassazione ordinaria;

26% per le **locazioni brevi per le case affittate oltre la prima**. In questa ipotesi non è necessaria la registrazione del contratto.

Inoltre, tra le **caratteristiche** dell'imposta sostitutiva ci sono:

- Sostituisce l'**Irpef**, le **addizionali regionale e comunale** e l'**imposta di registro** (da versare nel caso di tassazione ordinaria, una tantum, al momento della registrazione del contratto che deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula) e non sono dovute nemmeno le **imposte di bollo** per la registrazione, risoluzione e proroga dei contratti.

- È possibile scegliere la cedolare secca **sia al momento della registrazione del contratto sia in anni successivi**. In caso di proroga del contratto, l'opzione deve essere confermata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o della proroga precedente.

- È **riservata alle persone fisiche** proprietarie o titolari di diritti reali su immobili a uso abitativo (categorie catastali da A1 a A11, escluso A10), a condizione che non si tratti di attività imprenditoriali.

- **Dura per l'intera durata del contratto**, ma può essere revocata annualmente. Attenzione però: in caso di revoca, l'imposta di registro è dovuta.

- **È applicabile anche per gli affitti brevi**, ma solo se i contratti non superano i quattro appartamenti nell'anno.

- Esclude dal reddito complessivo il reddito derivante dai canoni di affitto percepiti, ma quindi non è possibile applicare oneri deducibili o detrazioni. Per questo motivo la tassazione ordinaria potrebbe essere vantaggiosa per il contribuente che ha redditi bassi e non potrebbe quindi utilizzare detrazioni ad esempio

conviene quasi sempre. Anche se si devono considerare **alcune limitazioni come la rinuncia all'aggiornamento del canone e l'eventuale incapienza in caso di detrazioni elevate.**

Riproduzione riservata

CONTINUA A LEGGERE

Affitti brevi, super-cedolare secca già da gennaio



Affitti brevi, l'imposta à la carte

Arriva l'Iva sugli affitti brevi, Airbnb & co. responsabili



Maria Mantero

Redattore



✉ Mail