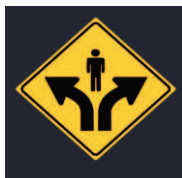


2. LA REGISTRAZIONE CON CEDOLARE SECCA



>>La cedolare secca

La "cedolare secca" è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore.

Essa consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi 	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 15% dal 2018	Addizionale regionale e Addizionale comunale <i>(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)</i> Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

(*) *Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.*

L'imposta sostitutiva si applica sul totale del canone annuo di locazione, senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione.

ATTENZIONE

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata. È esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.