

# La cedolare secca

il nuovo regime di tassazione agevolata sugli affitti



In cosa consiste?  
 Chi è interessato?  
 L'opzione  
 Come aderire?  
**Siria**

IMPOSTA DOVUTA CON IL NUOVO REGIME	
PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE LIBERO	<b>21% DEL CANONE ANNUO STABILITO DALLE PARTI</b>
PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO E RELATIVI ALLE ABITAZIONI CHE SI TROVANO: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA (INDIVIDUATI DAL CIPE)</li> <li>• NEI COMUNI CON CARENZE DI DISPONIBILITÀ ABITATIVE</li> </ul>	<b>19% DEL CANONE ANNUO</b>
LE IMPOSTE CHE NON SI VERSANO PIÙ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• IRPEF</li> <li>• ADDIZIONALE REGIONALE</li> <li>• ADDIZIONALE COMUNALE</li> <li>• IMPOSTA DI REGISTRO (compresa quella sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione)</li> <li>• IMPOSTA DI BOLLO (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)</li> </ul>	



Per informazioni più dettagliate sul nuovo regime di tassazione agevolata delle locazioni è possibile consultare il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Se si desidera avere maggiori informazioni circa SIRIA e le procedure informatiche è possibile contattare lo sportello di consulenza telematica della direzione regionale dell'Umbria inviando una e-mail a [dr.umbria.telematico@agenziaentrate.it](mailto:dr.umbria.telematico@agenziaentrate.it).

E' possibile, inoltre, contattare il call center dell'Agenzia delle Entrate al numero 848.800.444.

# La cedolare secca sugli affitti

## In cosa consiste?

È un nuovo regime di tassazione agevolata sugli affitti introdotto dall'art.3 del decreto legislativo n. 23/2011. Consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

E' un regime alternativo a quello ordinario attualmente vigente, quindi il contribuente può scegliere se mantenere il vecchio sistema di tassazione o optare per il nuovo.



## Chi è interessato?

Possono optare per il regime della cedolare secca le **persone fisiche** titolari del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento su unità immobiliari abitative locate.

L'opzione **non può essere effettuata** nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni, né da parte di società ed enti non commerciali.

Il locatore deve comunicare l'opzione al conduttore con lettera raccomandata; con tale comunicazione egli rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento ISTAT.



## Quali immobili?

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare sono:

- le unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati);
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).

Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni.



## Come aderire?

I soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l'opzione in sede di registrazione del contratto compilando il **modello telematico semplificato "SIRIA"** o il Modello 69, entrambi disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



## SIRIA

E' possibile utilizzare il modello semplificato SIRIA nei casi seguenti:

- numero di locatori e conduttori non superiore a 3;
- una sola unità abitativa e numero di pertinenze non superiore a 3;
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare;
- immobili censiti con attribuzione della rendita.

Per accedere a SIRIA basta entrare nel sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), nell'area *Cedolare secca contratto di locazione - Compilazione e invio - Software di compilazione* e richiedere il pin on-line, senza recarsi nei nostri Uffici.



## SIRIA conviene perché

- la compilazione è rapida e semplice;
- la trasmissione del modello è on-line;
- non occorre allegare documenti;
- non occorre effettuare pagamenti al momento della registrazione.

## Durata e Revoca

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga), o per il residuo periodo di durata del contratto nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima. L'opzione può però essere revocata in ciascuna annualità contrattuale successiva, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento, che deve essere versata.