

Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 -

Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 23 marzo 2011

Articolo 3 -

Art. 3 Cedolare secca sugli affitti

In vigore dal 1 gennaio 2014

1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unita' immobiliari abitative locatae ad uso abitativo puo' optare per il seguente regime.

2. A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locatae congiuntamente all'abitazione, puo' essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonche' delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. La cedolare secca puo' essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli [articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'[articolo 1, comma 1, lettere a\) e b\), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 febbraio 1989, n. 61](#), e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti e' ridotta al 15 per cento (1). Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo.

3. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'[articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986](#).

4. La cedolare secca e' versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente gia' pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, sono stabilite le modalita' di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonche' di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85 per cento per l'anno 2011 e del 95 per cento dal 2012, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonche' ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

5. Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non e' indicato o e' indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dall'[articolo 1, commi 1 e 2, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471](#). In deroga a quanto previsto dal [decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218](#), per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, nel caso di definizione dell'accertamento con adesione del contribuente ovvero di rinuncia del contribuente all'impugnazione dell'accertamento, si applicano, senza riduzione, le sanzioni amministrative previste dall'[articolo 1, commi 1 e 2](#), e dall'[articolo 13, comma 1, del citato decreto legislativo n. 471 del 1997](#).

6. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unita' immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attivita' d'impresa, o di arti e professioni. Il reddito derivante dai contratti di cui al presente articolo non puo' essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi](#) di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917](#).

7. Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca. Il predetto reddito rileva anche ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E.) di cui al [decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109](#).

8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

a) la durata della locazione e' stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;

b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'**articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998**;

c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione e' fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.(2)

9. Le disposizioni di cui all'**articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311**, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;

b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.(3)

10. La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

10-bis. Per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative e l'attuazione di quanto disposto dai commi 8 e 9 sono attribuite ai comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'**articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile** in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali.

11. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca e' sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facolta' di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facolta' di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.

(1) Ai sensi dell'**art. 4, comma 2 decreto-legge 31 agosto 2013 n. 102** la riduzione dell'aliquota dal 19 al 15 per cento ha effetto a decorrere dal primo periodo d'imposto in corso al 31 dicembre 2013.

(2) Con sentenza depositata il 14/03/2014 n. 50 (g.u.n. 13 del 19.03.2014). La Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimita' costituzionale , in relazione all' art. 76 cost., del comma 8 del presente articolo poiche' la norma esorbita dal principio stabilito dal legislatore delegante che impone il rispetto dello statuto del contribuente mentre con tale norma si incide sull'art. 10 - comma 3 ? di tale legge di principio.

(3) la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimita' costituzionale , in relazione all' art. . 76 cost., del comma 9 del resente articolo poiche' la norma esula da un principio stabilito dal legislatore delegante - il rispetto dello statuto del contribuente - quando viene inserito un meccanismo sanzionatorio (nullità) anche per le ipotesi di registrazione con canone inferiore ed utilizzo di contratto dicomodato fittizio.