

DECRETO LEGISLATIVO 14 marzo 2011, n.23 (in Gazz. Uff., 23 marzo 2011, n. 67). - Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale (A).

### Articolo 3

---

#### Cedolare secca sugli affitti

##### Art. 3

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 locate 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 locate 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 10 per cento.** 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 (2) .

3. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi. [In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni .] (3)

4. La cedolare secca è 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 già 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 modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1, nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85 per cento per l'anno 2011, del 95 per cento dal 2012 al 2020 e del 100 per cento dal 2021, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo (4) .

[2] Comma modificato dall'articolo 4, comma 1-bis, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, in legge 26 aprile 2012, n. 44 e dall'articolo 4, comma 1, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 ottobre 2013, n. 124. A norma del comma 2 del medesimo articolo 4, le disposizioni introdotte dal comma 1 del suddetto articolo 4 hanno effetto a decorrere dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013. Da ultimo, a norma dell'articolo 9, comma 1, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 , convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, come modificato dall'articolo 1, comma 16, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 per gli anni dal 2014 al 2019, l'aliquota prevista al presente comma, quarto periodo, è ridotta al 10 per cento. Per l'applicazione della presente disposizione vedi quanto disposto dal comma 2-bis del medesimo articolo 9, modificato dall'articolo 1, comma 6, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e, da ultimo, sostituito dall'articolo 4, comma 3-novies, del D.L. 30 dicembre 2019 n.162, convertito, con modificazioni dalla Legge 28 febbraio 2020, n. 8.

[3] Comma modificato dall'articolo 2, comma 5, del D.L. 20 giugno 2012, n. 79 convertito, con modificazioni, in Legge 7 agosto 2012 n.131 e successivamente dall'articolo 17, comma 2, del D.Lgs. 24 settembre 2015, n. 158 , con la decorrenza indicata nell' articolo 32, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 158 del 2015 , come modificato dall'articolo 1, comma 133, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 e, da ultimo, sostituito dall'articolo 7-quater, comma 24, del D.L. 22 ottobre 2016, n.193,convertito, con modificazioni , dalla Legge 1° dicembre 2016 n. 225. Successivamente il presente comma è stato modificato dall'articolo 3-bis, comma 1, del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58.

[4] Comma modificato dall'articolo 1, comma 1127, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145.