



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

## **Contratto ad uso abitativo a canone concordato – Comune per cui è stato decretato lo stato di emergenza - cedolare secca ad aliquota ridotta 10% (invece che 21%)**

Oderzo, lì 10 Giugno 2020

### **ALIQUTA ORDINARIA CEDOLARE SECCA**

La cosiddetta “cedolare secca” è l’imposta che in relazione ad alcune tipologie contratti di locazione può, in caso di esercizio dell’opzione da parte del locatore, sostituire gli altri tributi che gravano in via ordinaria su tali contratti.

La “cedolare secca” si applica con aliquota stabilita nella misura del **21%** per i contratti di locazione abitativi disciplinati dal Codice civile e per quelli regolati dalla Legge 431/1998, a canone libero, anche se di durata limitata (ad esempio case per vacanze o per soddisfare esigenze specifiche).

La cedolare secca è regolata dall’art. 3 D.Lgs 14/03/2011 nr. 23

### **ALIQUTA RIDOTTA CEDOLARE SECCA PER CONTRATTI A CANONE CONCORDATO**

È prevista un’aliquota ulteriormente ridotta per i contratti di locazione che rispettino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- stipulati a canone concordato** sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini in base all’art. 2 Legge 431/1998 comma 3<sup>1</sup>
- relativi ai comuni c.d. “ad alta tensione abitativa” e con carenza di soluzioni abitative** (si tratta dei seguenti comuni: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia; Comuni confinanti con quelli di cui all’elenco precedente; altri comuni capoluogo di provincia; altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dalla Delibera Cipe 87/2003)

Tale aliquota ridotta è stata inizialmente fissata al 15% e successivamente ridotta al 10% attraverso varie proroghe divenendo ora definitivamente stabilita **al 10% e resa permanente a partire dal 2020**, con il comma 6 dell’art. 1 Legge 160/2019 (Legge di bilancio 2020)<sup>2</sup>, la quale ha a tale scopo modificato il comma 2 dell’art. 3 D.Lgs 14/03/2011 nr. 23<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> **ESTRATTO DA L.431/1998 articolo 2 comma 3** - In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall’articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali **sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative**. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell’articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell’area territoriale interessata.

<sup>2</sup> **ESTRATTO DA L. 160/2019 (Legge di Bilancio) articolo 1 comma 6** - All’articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole: “al 15 per cento” sono sostituite dalle seguenti: “al 10 per cento”.

<sup>3</sup> **ESTRATTO DA D.LGS 14/03/2011 NR.23 articolo 3 comma 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, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un’imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

## ESTENSIONE ALIQUOTA RIDOTTA CEDOLARE SECCA AD ALTRI COMUNI

Con l'art. 4 del D.L. 30/12/2019, n. 162 (c.d. decreto "Milleproroghe") comma 3-novies<sup>4</sup> inserito in fase di conversione in legge, **l'aliquota ridotta al 10% per la cedolare secca** sui contratti stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini in base all'art. 2 Legge 431/1998 comma 3, **è stata estesa ad altri comuni:**

- a) **comuni per i quali sia stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 162/2019 (entrato in vigore 31/12/2019), lo stato di emergenza** a seguito del verificarsi di eventi calamitosi di origine naturale o derivanti dall'attività dell'uomo che in ragione della loro intensità o estensione debbono, con immediatezza d'intervento, essere fronteggiate con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante limitati e predefiniti periodi di tempo (art. 7 del D. Leg.vo 02/01/2018, n. 1, lettera c) del comma 1; già art. 3 della L. 24/02/1992, n. 225, lettera c) del comma 1);
- b) comuni situati nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24/08/2016, e indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis del D.L. 17/10/2016, n. 189, in cui sia stata individuata da un'ordinanza del Sindaco una "zona rossa".

dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché 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 può 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 "è 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"

<sup>4</sup> **ESTRATTO DA D.L. 30/12/2019, N. 162 (Decreto Milleproroghe) articolo 4 comma 3-novies** - Il comma 2-bis dell'articolo 9 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è sostituito dai seguenti:

"2-bis. **L'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza** a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. **Per l'anno 2020 l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei comuni di cui al periodo precedente con popolazione fino a 10.000 abitanti.**

2-bis.1. L'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una 'zona rossa'".



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 [confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito [www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

L'estensione disposta dal D.L. 162/2019 non presenta termini di scadenza, tuttavia quanto ai comuni di cui alla precedente lettera a), **per il 2020 l'aliquota agevolata è limitata ai soli comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.**

Considerato quanto sopra, **per il periodo d'imposta 2020**, per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza (vedi sopra, lettera a)) stipulati a canone concordato secondo gli accordi territoriali, l'aliquota di cedolare secca è stabilita nel

- **21% per Comuni con popolazione sopra i 10.000 abitanti** (rif. 11° censimento generale della popolazione, anno 2011)
- **10% per Comuni con popolazione sotto i 10.000 abitanti** (rif. 11° censimento generale della popolazione, anno 2011)

Per il **periodo d'imposta dal 2021** per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nei comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza (vedi sopra, lettera a)) stipulati a canone concordato secondo gli accordi territoriali, l'aliquota di cedolare secca è stabilita nel

- **10% per tutti i Comuni (sotto e sopra i 10.000 abitanti)**

Per quanto riguarda la posizione di Confappi Treviso, rimane confermato l'invito a tutti gli Associati ed interessati a valutare sempre l'opportunità di stipulare un contratto a canone concordato in base all'art. 2 Legge 431/1998 comma 3 per la locazione di immobili ad uso abitativo che si trovino in uno dei comuni della Provincia di Treviso in quanto **praticamente tutti i Comuni della provincia di Treviso che non siano tra quelli ad alta tensione abitativa rientrano nell'elenco di quelli che per cui è stato dichiarato lo stato di emergenza.**

Per il solo anno **2020** (periodo d'imposta 2020, dichiarazione dei redditi che presenterete nel prossimo anno 2021) tutti gli utenti sono invitati a **valutare con attenzione e tenere in debita considerazione il fatto che il Comune dove sia situato l'immobile sia al di sotto (=>> 10%) o sopra (=>> 21%) i 10.000 abitanti.** Di questo informate i Vostri consulenti fiscali o i CAF ai quali vi rivolgete per la dichiarazione dei redditi, in modo che possano valutare la tassazione alla quale assoggettare il reddito di locazione dei fabbricati (per i locatori, ovviamente).

Grazie della Vostra attenzione e grazie per sceglierci!

Confappi Treviso

Dott.ssa Ines Durante



**CONFEDERAZIONE PICCOLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
delegazione provinciale di TREVISO



Via G. Corazzin, 3 int.11-12  
31046 Oderzo (TV)  
Tel. 0422 713990  
[confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito  
[www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)  
[fna.tv@studioelettra.it](mailto:fna.tv@studioelettra.it)

