Cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato nei comuni in stato di emergenza

14 Giugno 2018
La cedolare secca del 10% applicabile agli affitti a canone concordato spetta anche ai contratti aventi ad oggetto abitazioni site in Comuni per cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza tra il 28 maggio 2009 e il 27 maggio 2014.

È quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Regionale della Lombardia) nella risposta **all'interpello di un contribuente** che, tenuto al versamento della cedolare secca relativa al contratto di locazione a canone concordato di un'abitazione sita nel Comune di Menaggio, in Lombardia, chiedeva l'applicabilità dell'imposta sostitutiva nella misura del 10%.

A tale quesito l'Agenzia risponde positivamente facendo il punto sulla disciplina della "cedolare secca" al 10% per i contratti a canone concordato che da ultimo, la legge 205/2017 (Bilancio 2018) ha prorogato per il biennio 2018-2019.

Si ricorda che la "cedolare secca" è un regime di tassazione facoltativo che comporta, se scelto dal contribuente, il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) e delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

L'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, che può avvenire al momento della registrazione del contratto o successivamente in caso di contratti pluriennali, comporta il pagamento di **un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.**
L'aliquota scende al 10% per i contratti di locazione:

– **a canone concordato;**

– **relativi ad abitazioni** ubicate **nei Comuni con carenze di disponibilità abitative** (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e in **quelli ad essi confinanti** nonché negli altri **Comuni capoluogo di provincia**, e nei **Comuni ad alta tensione abitativa** (individuati dal Cipe)[1].

In particolare, l'art.9 del DL 47/2014[2], che ha operato la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota per le locazioni a canone concordato, ha anche disposto che la **stessa aliquota è applicabile anche** ai **contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali, nei cinque anni precedenti** la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (dal **28 maggio 2009 al 27 maggio 2014**), **è stato deliberato lo stato di emergenza** a seguito di eventi calamitosi.

È su questo punto che si concentra l'Agenzia delle Entrate confermando, nel caso di specie, l'applicabilità della cedolare secca del 10% stante la collocazione dell'abitazione locata a canone concordato nel territorio della Lombardia che il DPCM del 22 gennaio 2019 ha dichiarato in stato di emergenza.

Viene così data attuazione all'estensione della facoltà di avvalersi della tassazione sostitutiva ad aliquota ridotta anche ai Comuni dichiarati in stato di emergenza tra il **28 maggio 2009 e il 27**

maggio 2014, prevista dall'art.9, comma 2-bis del DL 47/2014.
A tal riguardo va precisato, inoltre, che l'aliquota sarà applicabile nella misura del 10% per tutto il 2019, per poi tornare nel 2020, salvo ulteriori proroghe, al 15%.

---

[1] Cfr. l'art. 3 del D.Lgs 23/2011 e l'art. 1, lettera a) e b) del DL 551/1988 convertito, con modiche nella legge n.61/1989.
[2] Convertito, con modificazioni, nella legge *n. 80/2014* .

32982-interpello di un contribuente .pdfApri