

Cedolare secca e nuda proprietà: chiarimenti dal Fisco

Impossibile applicare il regime previsto dall'art. 3 del d.Lgs. n. 23/2011, alternativo a quello ordinario di tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili a uso abitativo

di [Redazione tecnica](#) – 12.10.2023

Non è possibile ricorrere al regime di **cedolare secca** per locare una porzione di immobile di cui si abbia la **nuda proprietà**. Questo perché esso è soggetto a una **tassazione alternativa** a quella che si applica al reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili a uso abitativo.

Cedolare secca e nuda proprietà: regimi fiscali alternativi

A chiarirlo è l'**Agenzia delle Entrate**, in risposta al quesito arrivato da un contribuente a Fisco Oggi. Il regime di cedolare secca, previsto dall'art. 3 del **d.Lgs. n. 23/2011**, è infatti un regime impositivo alternativo rispetto a quello ordinario di tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili a uso abitativo, disciplinato invece dall'articolo 26 del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR).

Cedolare secca: cos'è e come si applica

Ricordiamo che la "cedolare secca" è appunto un regime facoltativo, consistente nel **pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali**, per la parte derivante dal reddito dell'immobile. Per i contratti sotto cedolare secca non vanno pagate l'**imposta di registro** e l'**imposta di bollo**, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta di optare per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'**aggiornamento del canone di locazione**, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Possono optare per il regime della cedolare secca le **persone fisiche** titolari del **diritto di proprietà o del diritto reale di godimento** (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie **catastali da A1 a A11, esclusa l'A10** locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

Il valore dell'imposta è pari a un'aliquota del **21% sul canone di locazione annuo** stabilito dalle parti. È prevista un'aliquota ridotta 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 dei comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri comuni capoluogo di provincia) e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.

Come spiega l'Agenzia delle Entrate, gli effetti fiscali del regime di cedolare prevedono che:

- essa non sia inclusa nel reddito complessivo;
- su di essa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;
- essa è compresa nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Nuda proprietà: no a cedolare secca

Tornando al quesito, il Fisco ha ribadito che l'art. 26 del TUIR dispone che *"I redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono l'immobile a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale..."*.

Di conseguenza, il nudo proprietario, non rientra fra i soggetti cui va imputato il reddito fondiario e non può optare per il regime della cedolare secca, che si pone in alternativa facoltativa rispetto a quello ordinario.