

GUIDA COMPLETA ALLA CEDOLARE SECCA

Tutto quello che devi sapere per risparmiare sugli affitti

2025-2026

✓ **AGGIORNATA ALLE ULTIME NORMATIVE**



CHE COS'È LA CEDOLARE SECCA

Definizione

La cedolare secca è un regime fiscale **FACOLTATIVO** che permette ai proprietari di immobili ad uso abitativo di pagare un'imposta sostitutiva al posto di IRPEF e addizionali sul reddito da locazione.

✓ COSTI DI REGISTRAZIONE

Con la cedolare secca: **€ 0,00** (esenzione completa da imposta di registro e bollo)



PASSO 3: Dichiarazione dei Redditi

3

Compilare il Quadro RB

Nel **Modello 730** o **Modello Redditi PF**, inserisci i dati nel **Quadro RB** (redditi da fabbricati) e indica la colonna "cedolare secca".



Codice da indicare

Nel rigo RB10, colonna 11, inserisci il codice:

- **"1"** per contratti a canone libero (21%)
- **"2"** per contratti a canone concordato (10%)
- **"4"** per locazioni brevi



PAGAMENTO E SCADENZE



MODALITÀ DI PAGAMENTO

La cedolare secca si versa in **due rate** (acconto e saldo) utilizzando il **modello F24** con i codici tributo specifici.



CALCOLO ACCONTO E SALDO

ACCONTO (95%) = 95% dell'imposta dovuta l'anno precedente

RATA	IMPORTO	SCADENZA
1° Acconto	40% del totale acconto	30 giugno (con 730) o 16 giugno (Redditi PF)
2° Acconto	60% del totale acconto	30 novembre
Saldo	Differenza tra imposta dovuta e acconti versati	30 giugno (con 730) o 16 giugno (Redditi PF)



PRIMO ANNO

Nel primo anno di applicazione della cedolare secca, **non si versa l'acconto** (si versa solo il saldo l'anno successivo). Dal secondo anno si versano anche gli acconti.

CODICI TRIBUTO F24

CODICE	DESCRIZIONE	ALIQUOTA
1840	Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata	21%
1841	Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione	21%
1842	Cedolare secca locazioni - Saldo	21%
1843	Cedolare secca canone concordato - Acconto prima rata	10%
1844	Cedolare secca canone concordato - Acconto seconda rata o unica	10%
1845	Cedolare secca canone concordato - Saldo	10%

ESEMPIO PRATICO

Calcolo per canone annuo di 12.000€ al 21%

- **Imposta dovuta:** $12.000€ \times 21\% = 2.520€$
- **Acconto totale (95%):** $2.520€ \times 95\% = 2.394€$
- **1° acconto (40%):** $2.394€ \times 40\% = 957,60€ \rightarrow$ entro 30 giugno
- **2° acconto (60%):** $2.394€ \times 60\% = 1.436,40€ \rightarrow$ entro 30 novembre
- **Saldo:** $2.520€ - 2.394€ = 126€ \rightarrow$ giugno anno successivo

RINNOVO, REVOCA E CASI PARTICOLARI

RINNOVO AUTOMATICO

La cedolare secca si **rinnova automaticamente** per ciascuna annualità contrattuale, salvo revoca da parte del locatore.

✓ NESSUN ADEMPIMENTO

Non devi fare nulla per continuare ad applicare la cedolare negli anni successivi.

✗ REVOCA DELLA CEDOLARE SECCA

1

Quando revocare

Puoi revocare la cedolare entro il termine di versamento del saldo dell'anno di riferimento (30 giugno o 16 giugno).

2

Come revocare

Compila il **Quadro RR** del Modello Redditi PF, barrando la casella "Revoca cedolare secca".

ATTENZIONE

La revoca ha **effetto dall'annualità successiva** a quella in cui è esercitata. Non puoi revocare retroattivamente!



PROROGA DEL CONTRATTO

In caso di proroga del contratto di locazione, l'opzione per la cedolare secca:

- Va **confermata** compilando nuovamente il Modello RLI
- Barrare la casella "Cedolare secca" anche nella proroga
- Termine: **30 giorni** dalla scadenza del contratto



COMPROPRIETÀ



Scelta individuale

In caso di **più comproprietari**, ciascuno può scegliere **autonomamente** se applicare la cedolare secca o il regime ordinario IRPEF.

ESEMPIO

Immobile in comproprietà 50-50%:

- Proprietario A: sceglie cedolare secca 21%
- Proprietario B: sceglie regime IRPEF ordinario

Entrambe le scelte sono valide!



CAMBIO IMMOBILE O INQUILINO

SITUAZIONE	COSA FARE
Nuovo contratto stesso immobile	Nuova opzione con nuovo Modello RLI
Cessione del contratto	Cedolare NON applicabile (imposta registro dovuta)
Subentro erede	Eredita l'opzione per la cedolare (continua automaticamente)
Risoluzione anticipata	Nessuna imposta di registro da pagare



FOCUS: LOCAZIONI BREVI

Cosa sono

Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa.



ALIQUOTE PROGRESSIVE 2025-2026

SCHEMA ALIQUOTE

21%

1° IMMOBILE

Solo se locato direttamente (dal 2026)

26%

DAL 2° IMMOBILE IN POI

Sempre (anche 1° se con intermediari dal 2026)



OLTRE 4 IMMOBILI

ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

Obbligo Partita IVA

NOVITÀ 2026

Dal 2026, la cedolare al 21% sul **primo immobile** si applica SOLO per contratti stipulati **direttamente** tra proprietario e inquilino.

Se utilizzi **intermediari online** (Airbnb, Booking, ecc.) → aliquota 26% anche sul primo immobile!



OBBLIGHI SPECIFICI

- ✓ **Codice identificativo nazionale (CIN)** obbligatorio dal 2025
- ✓ **Trasmissione dati** all'Agenzia delle Entrate (anche tramite portale intermediari)
- ✓ **Limite 4 immobili**: oltre diventa attività imprenditoriale
- ✓ **Affitto diretto** necessario per aliquota 21% dal 2026



INTERMEDIARI E RITENUTA

Gli **intermediari immobiliari** che incassano i canoni per conto del proprietario devono:

- Operare una **ritenuta del 21%** (dal 2024)
- Versarla all'Agenzia delle Entrate entro il 16 del mese successivo
- Rilasciare **certificazione** al proprietario

ESEMPIO CALCOLO

Proprietario con 2 appartamenti in affitto breve (2025)

- **1° appartamento:** 15.000€/anno → $15.000€ \times 21\% = 3.150€$
- **2° appartamento:** 12.000€/anno → $12.000€ \times 26\% = 3.120€$
- **TOTALE IMPOSTA:** 6.270€/anno

CHECKLIST OPERATIVA

PRIMA DI FIRMARE IL CONTRATTO

- ✓ Verifica che l'**immobile sia ad uso abitativo** (A1-A11, escluso A10)
- ✓ Verifica di essere **persona fisica** (non società)
- ✓ Decidi se applicare **canone libero o concordato**
- ✓ Verifica i **comuni ad alta tensione** per canone concordato al 10%
- ✓ Valuta convenienza cedolare vs IRPEF in base al tuo reddito

DOPO LA FIRMA

1

Entro 1-2 giorni

Invia **raccomandata A/R** all'inquilino comunicando l'opzione per la cedolare secca e la rinuncia all'aggiornamento ISTAT

2

Entro 30 giorni

Registra il contratto con **Modello RLI** presso l'Agenzia delle Entrate (online o fisicamente), barrando l'opzione cedolare secca

3

Anno successivo

Indica il reddito nel **Quadro RB** del 730 o Modello Redditi, specificando il codice cedolare (1=21%, 2=10%, 4=brevi)

PAGAMENTI ANNUALI

QUANDO	COSA PAGARE
30 Giugno (o 16 giugno)	1° acconto (40%) + saldo anno precedente
30 Novembre	2° acconto (60%)



OGNI ANNO

- ✓ La cedolare si **rinnova automaticamente**
- ✓ Verifica se conviene ancora (cambio reddito, inflazione, ecc.)
- ✓ Eventuale **revoca** entro giugno dell'anno di riferimento



PROROGA CONTRATTO



Entro 30 giorni dalla scadenza

Compila nuovo **Modello RLI** per la proroga, confermando l'opzione cedolare secca

? DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

1. Posso passare da IRPEF a cedolare secca?

Sì, puoi esercitare l'opzione in sede di:

- Registrazione del contratto
- Proroga del contratto
- Nelle annualità successive (dichiarazione dei redditi)

2. Posso aumentare il canone con la cedolare secca?

NO, rinunci all'aggiornamento ISTAT per tutta la durata dell'opzione. Puoi aumentare il canone solo:

- Al rinnovo del contratto (nuovo 4+4)
- Se revochi la cedolare

3. La cedolare vale anche per box e cantine?

Sì, se locate **congiuntamente** all'abitazione, fino a un massimo di 3 pertinenze per categoria (C2, C6, C7).

4. Devo pagare l'IMU con la cedolare secca?

DIPENDE. L'IMU resta dovuta a meno che:

- Contratto a **canone concordato** in comuni ad alta tensione abitativa → IMU ridotta 75%
- Appartamento affittato a **inquilino con residenza** (prima casa inquilino) → possibile esenzione IMU

5. La cedolare influisce sull'ISEE?

Sì, il reddito da cedolare viene computato al **100%** nell'ISEE (con IRPEF sarebbe al 95%). Valuta l'impatto su bonus e agevolazioni!

6. Posso applicare la cedolare se affitto a una società?

Sì, anche se l'inquilino è una società o un ente, purché l'immobile sia ad uso abitativo (es. alloggi per dipendenti).

7. Cosa succede se dimentico di inviare la raccomandata?

PROBLEMA! Senza la comunicazione preventiva all'inquilino, l'opzione per la cedolare **non è valida**. Dovrai applicare il regime ordinario IRPEF.

8. Posso applicare la cedolare a contratti già in corso?

Sì, puoi esercitare l'opzione nelle annualità successive compilando il **Quadro RB** nella dichiarazione dei redditi.

9. La cedolare conviene con contratti transitori?

MOLTO CONVENIENTE se riesci ad applicare il **canone concordato al 10%** per contratti transitori (1-18 mesi).

10. Cosa succede in caso di vendita dell'immobile?

Il **nuovo proprietario** può scegliere liberamente se continuare con la cedolare o passare al regime ordinario dal momento dell'acquisto.



RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTATTI



Normativa Principale

NORMA	CONTENUTO
Art. 3, D.Lgs. 23/2011	Istituzione cedolare secca
L. 208/2015	Aliquota 10% canone concordato
DL 50/2017	Cedolare secca locazioni brevi
L. 197/2022	Aliquota 26% dal 2° immobile breve
L. 207/2024	Novità 2026 affitto diretto 21%



Link Utili

Agenzia delle Entrate

- **Sito ufficiale:** www.agenziaentrate.gov.it
- **RLI Web:** Servizi online → Registrazione contratti
- **Guide:** Sezione "Cittadini" → "Affitti e locazioni"
- **Assistenza:** 848.800.444 (da fisso) - 06.96668907 (da mobile)

Contatti Utili

SERVIZIO	CONTATTO
Agenzia Entrate	848.800.444 (da fisso) 06.96668907 (da mobile)
Fisconline	www.agenziaentrate.gov.it/portale/fisconline
CAF	Centro Assistenza Fiscale territoriale
Commercialista	Consulente per situazioni complesse

Modelli e Documenti

- ✓ **Modello RLI**: Registrazione contratti locazione
- ✓ **Modello 730**: Dichiarazione semplificata
- ✓ **Modello Redditi PF**: Dichiarazione ordinaria
- ✓ **Modello F24**: Pagamento imposte

CONSIGLIO FINALE

Scarica sempre i **modelli aggiornati** dal sito dell'Agenzia delle Entrate. I moduli cambiano annualmente!

Disclaimer

Nota importante: Questa guida ha scopo **esclusivamente informativo** e non sostituisce la consulenza di un professionista abilitato (commercialista, consulente fiscale). Le normative fiscali sono soggette a modifiche e interpretazioni. Per situazioni specifiche o complesse, rivolgiti sempre a un esperto.

Informazioni aggiornate a gennaio 2026.