

---

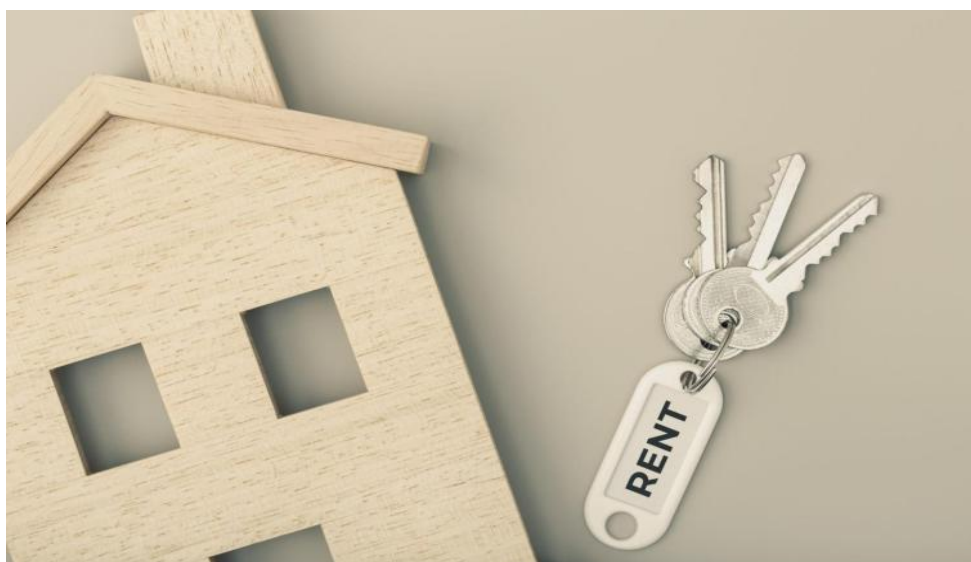
# NEWS

---

## CEDOLARE SECCA 2022: TUTTO QUELLO CHE DEVI SAPERE

Di Enrico Adamo

La **cedolare secca** è un regime semplificato che si può applicare in caso di locazione a **privati** e da parte di privati. Un mondo che non riguarda quindi chiunque operi come società o a livello professionale, banalmente come agenti ed agenzie. In sostanza, si tratta di una **modalità alternativa all'Irpef** per regolare il proprio debito nei confronti del Fisco a seguito di reddito da locazione.



Vediamo meglio come funziona la cedolare secca, in maniera **semplice** e **trasparente**. Vediamo, però, anche il motivo per cui rispetto a dieci anni fa i contribuenti che ricorrono a questa modalità sono aumentati in maniera praticamente esponenziale.

Infatti, la cedolare secca è sempre più sfruttata da parte dei **contribuenti**: sicuramente vantaggiosa dal punto di vista **economico**, ma non è tutto. Ecco tutto ciò che c'è da sapere per applicare la cedolare secca.

## Cedolare secca 2022: ecco come funziona

La cedolare secca, come suddetto, è un regime **opzionale** che riguarda le **locazioni** di **immobili** e in particolare il regolamento fiscale dei redditi da locazione. Opzionale significa che, semplicemente, non vi è nessun obbligo di ricorrere a questo regime.

Se non si applica la cedolare secca, infatti, si può tranquillamente regolare la propria posizione fiscale attraverso dichiarazione dei redditi e pagare l'Irpef regolarmente sul totale dei redditi, compresi appunto quelli da locazione. Le aliquote Irpef, però, partono dal 23% e crescono secondo la logica degli scaglioni; la cedolare secca invece è fissa al **21%** e dunque è evidente la sua convenienza.



Sui redditi su cui si applica la cedolare secca, però, non si possono applicare **deduzioni** e **detrazioni**. Per questo motivo tale regime è particolarmente conveniente se vi è anche un reddito da lavoratore dipendente (su cui invece si possono applicare deduzioni e detrazioni).

Un obbligo fondamentale è quello di dichiarazione, attraverso **raccomandata**, di volontà di applicare la cedolare secca all'inquilino. L'obbligo non è invece presente se il soggetto rimane all'interno dell'abitazione per un totale inferiore a 30 giorni all'interno di un anno.

---

## Cedolare secca 2022: pagamenti e modalità

---

La cedolare secca si applica sostanzialmente come **un'imposta sostitutiva**, in quanto permette di non dichiarare il reddito all'interno della base imponibile Irpef. Essa permette anche di far decadere l'obbligo di pagare **addizionali** regionali e comunali Irpef, imposta di **registro** e imposta di **bollo**.

Per quanto riguarda il pagamento bisogna prestare attenzione **all'imponibile dell'anno precedente** (come accade per le tasse per chi opera in Partita IVA): la legge prevede che entro il 30 giugno si debba versare il 60% dell'imposta dovuta per l'anno d'imposta precedente, mentre entro il 30 novembre il restante 40%.

Ciò significa che il primo anno non si paga nulla, in quanto manca l'imponibile dell'anno precedente, mentre per i successivi si fa sempre riferimento all'anno passato. Dal punto di vista puramente pratico, i redditi assoggettati a cedolare secca sono indicati in **F24** con il codice 1840, 1841 e 1842 (rispettivamente primo acconto, secondo acconto e saldo).

---

## Affitti brevi: ecco perché conviene

---

La causa principale dell'enorme ricorso alla **cedolare secca** rispetto al passato è da ricercare nella tendenza ad utilizzare sempre più il modello degli **affitti brevi**. Si tratta di soggetti proprietari di un immobile che lo affittano in forma diversa rispetto alla classica locazione con un inquilino, rivolgendosi principalmente ai **turisti**.

Sfruttando le note piattaforme per la prenotazione di case e appartamenti, si può aumentare notevolmente l'entrata mensile e sfruttare al massimo il vantaggio della **cedolare secca**: essendo previsti soggiorni di durata molto breve, non è necessaria neanche la comunicazione all'inquilino dell'applicazione della cedolare secca.

Il suggerimento, per chi volesse intraprendere un **business** di questo genere, è quello di controllare sempre attentamente le regole previste nella propria regione e nel comune di pertinenza, in modo da non incorrere in problemi o sorprese. Nel



complesso, però, si tratta di una forma sicuramente conveniente per mettere a reddito un immobile di proprietà ed il **trend** degli ultimi anni (soprattutto post-Covid) ne è un'evidente dimostrazione.