

## CEDOLARE SECCA – LEGGE DI STABILITÀ

di Sergio Lombardi

A sei anni dalla sua prima introduzione, la cedolare secca torna protagonista.

Ben **tre distinti interventi** con l'imposta ad aliquota fissa in varie forme sono previsti nella attuale versione della Legge di Stabilità 2018 (Disegno di Legge 2960), e nei provvedimenti connessi. Attualmente la manovra è in discussione in commissione al Senato e, secondo le stime, entro mercoledì 29/11 in Aula.

### 1) CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

All'art. 3, comma 6 del Disegno di Legge di Stabilità, viene estesa, per gli anni d'imposta 2018 e 2019, la riduzione dell'aliquota della cedolare secca al 10% per gli immobili locati a **canone concordato**, in scadenza il 31/12/2017. Ricordiamo che la normativa vigente prevede la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota della cedolare secca per gli alloggi a canone concordato per un quadriennio dal 2014. Senza il rinnovo, l'aliquota ritornerebbe al 15% dal 1/1/2018.

### CEDOLARE SECCA AL 10% SU CONTRATTI TRANSITORI

Ricordiamo che **la cedolare secca al 10% riguarda attualmente anche i contratti di affitto transitorio** di durata da un mese a diciotto mesi. A questa categoria di locazioni, come recentemente chiarito dall'Agenzia delle Entrate (Telefisco 2017 e Circolare 8/E del 2017), si applica la cedolare secca al 10% anche nel caso di contratti di durata inferiore al classico 3+2, a condizione che si tratti di locazione a canone concordato fra 1 e 18 mesi relativo ad abitazioni ubicate in comuni con carenze di disponibilità abitative o con alta tensione abitativa. L'estensione dell'agevolazione per i contratti concordati al biennio 2018-2019, se approvata, riguarderà quindi anche i "transitori", nei comuni che rientrano in tali condizioni.

### 2) CEDOLARE SECCA AL 15% PER RIAPERTURA BOTTEGHE DEI CENTRI STORICI

Un emendamento al decreto fiscale collegato alla manovra introduce nuove agevolazioni per i locali (negozi, bar e botteghe artigiane) sfitti da due anni, con una cedolare secca al 15% per favorirne la riapertura. Secondo l'emendamento al decreto fiscale collegato alla legge di stabilità, la cedolare secca al 15% sostituirebbe varie imposte (Irpaf, Ires, Irap, bollo e registro sul contratto di locazione) per i **locali commerciali** non affittati da almeno due anni nei centri storici e si applicherebbe in

caso di avvio di attività “di vendita al dettaglio o di somministrazione di alimenti e bevande” o “di produzione e vendita di prodotti artigianali”. La misura si attiverebbe in via sperimentale per il biennio 2018-2019.

### 3) CEDOLARE SECCA SU LOCAZIONI BREVI

Resistono gli emendamenti con la proposta di una cedolare secca al 10% (invece che al 21%) a partire dall'anno fiscale 2018 sugli **affitti brevi** con pagamenti attraverso piattaforme online come Airbnb o attraverso altri intermediari immobiliari. Si ricorda che le maggiori piattaforme online ad oggi non hanno ancora applicato la trattenuta al 21% prevista dalla “Manovrina” o DEF da giugno.

**Le tre forme di agevolazione qui elencate sono per ora solo proposte di legge, non ancora approvate.**

L'ASPPI monitorerà l'iter della manovra finanziaria per gli aspetti di interesse per i proprietari e per i gestori di strutture turistiche. Seguite i nostri spazi e per chiarimenti e informazioni rivolgetevi a:

ASPPI Provinciale di Roma  
Via Appia Nuova, 8 - Roma  
Telefono: 06 4465573  
Email: [asppiroma@asppiroma.it](mailto:asppiroma@asppiroma.it)