
Quando si applica la cedolare secca?

Data Articolo: 18 Marzo 2013

Autore Articolo: Rita Martin

Come precisato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26/2011, l'applicazione della cedola secca è consentita esclusivamente per **gli immobili abitativi locati con finalità abitative**.

Sono esclusi, pertanto, i contratti di locazione stipulati con conduttori che agiscono nell'ambito di attività di impresa o di lavoro autonomo.

Sono esclusi dall'applicazione anche gli immobili che sono locati e successivamente utilizzati come abitazione di dipendenti o collaboratori.

Non è ammessa l'opzione per la cedolare secca al locatore che concede in locazione un immobile utilizzato dal conduttore per uso ufficio o per uso promiscuo, cioè in parte come abitazione e in parte per l'attività d'impresa o di lavoro autonomo.

L'opzione non è esercitabile nemmeno nel caso in cui oggetto della locazione sia un immobile di proprietà condominiale, in quanto il conduttore, in questo caso, è proprio il condominio. Si pone l'esempio dell'immobile del portiere, detenuto in proprietà da parte dei condomini e che risulta locato a contratto libero. I condomini quindi non possono usufruire della cedolare secca, in quanto il conduttore è appunto il condominio stesso.

La cedola secca, dunque, si applica solo nel caso di immobili abitativi locati con finalità abitative.