

---

## A cosa si applica la cedolare secca?

**Data Articolo:** 21 Marzo 2013

**Autore Articolo:** Rita Martin

**Quali immobili?** La cedolare secca si applica esclusivamente alle unità immobiliari abitative , accatastate nella categoria A, esclusa l'A/10, e locate ad uso abitativo da persone fisiche.

L'opzione, tuttavia, non può essere esercitata per gli immobili accatastati come abitativi, e quindi di categoria A, ma locati ad "uso ufficio"; analogamente l'opzione non è esercitabile per gli immobili di categoria A/10, locati ad uso abitativo.

**E la pertinenza?** Possono essere assoggettate a cedolare secca anche le pertinenze, senza limitazione di numero, purché locate congiuntamente all'abitazione.

La locazione della sola pertinenza non può essere assoggettata al regime agevolato; tuttavia, l'opzione è ammessa in caso di contratto separato e successivo a quello dell'abitazione, purché nel contratto relativo alla pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell'immobile abitativo e vi sia posto in evidenza il vincolo di pertinenzialità tra l'abitazione e la pertinenza stessa.

**È possibile optare per il regime della cedolare secca in caso di sublocazione di immobile?** La risposta non può essere positiva. I redditi derivanti dalla sublocazione di immobili rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art.67, c.1, lett. h) del TUIR e non tra i redditi di natura fondiaria.

Pertanto, colui che subloca l'immobile non può usufruire dell'agevolazione, neanche nel caso sia usato ai fini abitativi dall'utilizzatore finale.

L'unico soggetto che può optare per la cedolare secca è il locatore "iniziale", sempre che l'immobile, ancorché sublocato, rimanga affittato ai soli fini abitativi.