

Gentili Clienti  
Loro Sedi

Vicenza, 11 Aprile 2011

**CIRCOLARE N. 04/2011**

**OGGETTO: Cedolare secca sulle locazioni di immobili ad uso abitazione da parte di locatari persone fisiche**

A partire da quest'anno chi (proprietario o titolare di diritto reale di godimento), al di fuori dall'attività d'impresa o di lavoro autonomo, affitta immobili a uso abitativo - ed eventualmente, insieme all'appartamento, le sue pertinenze - può scegliere di tassare i canoni con un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali comunale e regionale del **21%** per i contratti liberi e del **19%** per i contratti agevolati.

La cedolare secca sostituisce, inoltre, le imposte di registro e di bollo sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto.

Per il periodo nel corso del quale i fitti saranno assoggettati a cedolare secca, infatti, è sospesa per il locatore la facoltà di chiederne qualsiasi aggiornamento (compresa la variazione "Istat"), pur se prevista nel contratto.

La scelta comporta **benefici anche per l'inquilino** che, dal canto suo, avrà la **sicurezza di un canone fisso e non modificabile**. Un legame questo fra le parti che la norma rafforza al punto da subordinare l'efficacia dell'opzione per la tassazione sostitutiva proprio alla dichiarazione preventiva di rinuncia agli aggiornamenti, che il locatore deve comunicare per raccomandata al conduttore.

Sono assoggettabili a cedolare secca anche i canoni relativi a contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, per i quali non c'è l'obbligo di registrazione.

Siamo a disposizione per valutare insieme l'eventuale convenienza ad esercitare la prescritta opzione e per ogni ulteriore chiarimento, Vi ringraziamo per l'attenzione prestata.

Cordiali saluti.

COMES  
Studio Associato

---

**ASSOCIATI :**

PAOLO DAL MONICO, dottore commercialista, revisore contabile  
GIANNI MILANELLO, dottore commercialista, revisore contabile  
ALESSANDRO CAIS, dottore commercialista, revisore contabile  
GIUSEPPE LO GIUDICE, dottore commercialista, revisore contabile

**COMES Studio Associato** - dottori commercialisti  
GALLERIA CRISPI 41, 36100 VICENZA  
TEL. 0444/964466 - FAX 0444/564988  
<http://www.studiocomes.eu> - E-Mail: [info@studiocomes.eu](mailto:info@studiocomes.eu)  
Codice Fiscale e Partita Iva 02130770247