STUDIO ADRIANI
Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE N. 64/2026 DEL 18 NOVEMBRE 2026

OGGETTO

ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 3, D. LGS 14.3.2011 N. 23 – PROVVEDIMENTO A.E. 7.4.2011 N. 55394 - CIRCOLARE A.E. 01.06.2011 N. 26/E – RIS. A.E. 25.5.2011 N.59/E; DL DEL 24.04.2014 N. 66 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 23 GIUGNO 2014, N. 89; DPCM 13.6.2014; DECRETO LEGGE 28 MARZO 2014, N. 47 CONVERTITO NELLA LEGGE 23 MAGGIO 2014, N.80, ART. 1, COMMA 59, LEGGE 30 DICEMBRE 2018 N. 145 (LEGGE DI BILANCIO 2019) *GU N.302 DEL 31-12-2018*, D.L. 26 OTTOBRE 2019 N. 124; D.L. 14.8. 2020, N. 104 CONV. CON MOD. IN L. 13.10. 2020, N. 126; ART. 20 DEL DL N.23 DEL 8.4.2020 CONV. CON MOD. IN L. N. 40 DEL 5.6.2020; DPCM DEL 27.6.2020 N. 162, DL 9 NOVEMBRE 2020, N. 149; LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160; ART. 7 DECRETO LEGGE 21 GIUGNO 2022, N.73; RISPOSTA INTERPELLO AGENZIA ENTRATE 28.10.2022 N.50.; D.LGS. N. 117 DEL 19 GIUGNO 2026

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE	*CODICE CLASSICAFICAZIONE*
DIRITTO TRIBUTARIO	20
IMPOSTE INDIRETTE	040
IMMOBILI – CEDOLARE SECCA	010

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 67/2025 - ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI
CIRCOLARE N. 53/2024 – ACCONTO DELLA "CEDOLARE SECCA" SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI ABITATIVI

REFERENTE STUDIO

dott.ssa Adriana ADRIANI

BRIEFING

L'art. 3 del D.Lgs. 14.3.2011 n. 23, trasfuso negli artt. da 203 a 206 del D.Lgs. n. 117/2026, ha introdotto il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, noto come "cedolare secca".

In particolare, entro il prossimo 30 novembre, le persone fisiche che hanno optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva ai redditi da locazione di immobili ad uso abitativo (cd. "Cedolare secca"), sono tenuti a versare la seconda o unica rata dell'acconto 2026 di tale imposta.

Infine si ricorda che, l'art. 1, comma 59 della Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (Legge di Bilancio 2019) ha esteso la possibilità di applicare la cedolare secca, con aliquota 21%, anche al reddito derivante dalla locazione di immobili commerciali, seppur in limitati casi.

Di seguito si riepilogano gli aspetti salienti della disciplina.

AMBITO APPLICATIVO

La cedolare secca (art. 3 del D.Lgs. 14.3.2011 n. 23) è il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, che sostituisce:

- IRPEF,
- addizionale regionale
- addizionale comunale all'IRPEF,
- nonché le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione (cfr. la circ. 1.6.2011 n. 26, § 5).

Dal punto di vista soggettivo, si precisa che l'opzione per il regime della cedolare secca è possibile solo per il locatore che (circ. Agenzia delle Entrate 1.6.2011 n. 26):

⇒ sia una persona fisica (cfr. art. 1 provv. Agenzia delle Entrate 7.4.2011 n. 55394);

⇒ sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile (esclusa la nuda proprietà, secondo risposta Agenzia delle Entrate 216/2023);

⇒ effettui la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni;

⇒ consegua reddito fondiario.

Pertanto, non sono interessate alla disciplina in esame le locazioni immobiliari (ad uso abitativo) effettuate nell'esercizio d'impresa/arti e professioni o da enti non commerciali. In pratica non possono applicare l'agevolazione:

- Le società;
- Gli enti non commerciali;
- Coloro che la porrebbero in essere nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (ovvero in relazione agli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni).

Ove l'immobile locato sia nella titolarità di più soggetti, dei quali alcuni siano persone fisiche ed altri siano società, l'opzione per il regime della cedolare secca potrà essere esercitata disgiuntamente solo dai titolari persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di imprese, arti o professioni (circ. Agenzia delle Entrate 1.6.2011 n. 26 e risposta Agenzia delle Entrate 268/2019).

Dal punto di vista oggettivo, la cedolare secca può essere applicata, in alternativa al regime impositivo ordinario, in relazione alla locazione di:

- Immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione (esclusi gli immobili A10 "uffici o studi privati");
- Immobili ad uso commerciale classificati catastalmente in categorie catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq (senza conteggiare le pertinenze) come previsto dall'art. 1, co. 59 della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di bilancio 2019).

Possono beneficiare del regime sostitutivo anche le pertinenze non abitative dell'abitazione locata (come, ad esempio, l'autorimessa o posto auto, la cantina e la soffitta, ecc.), se "*locate congiuntamente all'abitazione*" (art. 3 co. 2 del D.Lgs. 23/2011 e art. 1, punto 1.2 del provv. Agenzia delle Entrate 7.4.2011 n. 55394). Tuttavia, nella circ. 26/2011 (§ 1.2), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il regime sostitutivo può trovare applicazione alle pertinenze anche nel caso in cui esse siano concesse in locazione con un contratto successivo e separato, a condizione che tale contratto:

a) intercorra tra lo stesso locatore e lo stesso conduttore che sono stati parte del contratto di locazione dell'abitazione;
b) faccia riferimento al contratto di locazione dell'abitazione evidenziando l'esistenza del vincolo di pertinenzialità rispetto all'abitazione già locata con esso.

Anche il rent to buy può accedere alla cedolare secca, limitatamente alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile (risposta Agenzia delle Entrate 597/2021).

Quanto alla tipologia contrattuale, l'accesso al regime sostitutivo è possibile con riferimento a tutti i contratti di locazione di immobili abitativi. In particolare, la cedolare secca può trovare applicazione per:

a. I contratti "liberi", di durata minima quadriennale, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 1 della L. 9.12.98 n. 431 (c.d. "4+4");
b. I contratti "concordati" (sia i contratti aventi durata minima di 3 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 2 anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 e del DM 16.1.2017, c.d. "3+2"; sia i contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi degli artt. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98);
c. I contratti che non risultano disciplinati dalla L. 431/98, bensì dalle disposizioni civilistiche di cui all'art. 1571 ss. c.c.

Si precisa che l'art. 7 del DL 73/2022 c.d. decreto "semplificazioni fiscali" ha prolungato la validità delle attestazioni rilasciate dalle associazioni di categoria per i contratti di locazione a canone "concordato", di modo che essa possa valere, a determinate condizioni, anche per più contratti aventi ad oggetto lo stesso immobile (precedentemente l'attestazione aveva validità per il singolo contratto per il quale era stata richiesta).

Si ricorda infatti che, a seguito dell'entrata in vigore del DM 16 gennaio 2017, per poter applicare le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato (aliquota del 10% della cedolare secca, base imponibile IRPEF ridotta del 30% e base imponibile imposta di registro al 70%), in presenza delle condizioni richieste dalle diverse norme agevolative è necessario che i contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori siano corredati da un'attestazione, rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo Territoriale.

LOCAZIONI BREVI

La cedolare secca può trovare applicazione anche alle locazioni brevi, definite dall'art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50 ed ai contratti ad esse assimilati:

a) contratti di sublocazione stipulati alle condizioni che consentono di individuare una "locazione breve" (che sono produttivi di redditi diversi e, quindi, in principio, erano esclusi dalla cedolare);
b) contratti a titolo oneroso stipulati dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, stipulati alle condizioni che consentono di individuare una "locazione breve".

A norma dell'art. 1 co. 595 della legge di bilancio 2021 (L. 178/2020) la cedolare secca è preclusa, posto che si presume la natura imprenditoriale dell'operazione, in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 "appartamenti" per ciascun periodo di imposta.

Dall'1.1.2024, per effetto dell'art. 1 co. 63 della legge di bilancio 2024, l'aliquota della cedolare secca sui contratti di locazione breve e assimilati passa al 26%, ma è previsto che "*per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi*", l'aliquota della tassa piatta possa essere ridotta al 21%.

IMMOBILI COMMERCIALI

La legge di bilancio 2019 (art. 1 co. 59 L. 30.12.2018 n. 145) aveva introdotto la possibilità di accedere alla cedolare secca del 21%, a determinate condizioni, limitatamente ai contratti di locazione stipulati nel 2019:

- relativi a negozi in categoria catastale C/1 e le relative pertinenze;
- di superficie fino a 600 metri quadrati (senza includere nel computo le pertinenze);
- stipulati nel 2019 (o prorogati nel 2019, cfr. la risposta Agenzia delle Entrate 22.7.2019 n. 297; mentre l'opzione non è ammessa in caso di subentro nel contratto nel 2019, cfr. risposta Agenzia delle Entrate 30.8.2019 n. 364), ma l'imposta sostitutiva può trovare applicazione per tutta la durata contrattuale, sicché è anche possibile esprimere l'opzione in annualità successive alla prima (risposta Agenzia delle Entrate 23.9.2020 n. 388);
- tra soggetti che il 15.10.2018 non avevano già in essere un contratto per lo stesso immobile, poi interrotto in anticipo.

Con riferimento a tali immobili, potevano accedere alla cedolare secca anche i contratti di locazione con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale (ris. Agenzia delle Entrate 17.5.2019 n. 50).

La misura non è stata estesa ai contratti stipulati successivamente all'anno 2019, ma resta applicabile per le annualità successive, ai soli contratti stipulati tra l'1.1.2019 ed il 31.12.2019, mentre non può trovare applicazione ai contratti stipulati dall'1.1.2020.

MISURA DELLA CEDOLARE SECCA

Per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, la cedolare secca è dovuta in misura differente secondo che il contratto di locazione sia, o meno, concordato.

La seguente tabella riassume le aliquote della cedolare secca applicabili in relazione alle diverse annualità.

	2011	2012	2013	DAL 2014 AL 2018	2019	DAL 2020	DAL 2024
Contratti di locazione ordinari	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Contratti di locazione "concordati"	19%	19%	15%	10%	10%	10%	10%
Contratti di locazione di immobili C/1 max 600 mq stipulati nel 2019	-	-	-	-	21%	[21% solo per contratti stipulati nel 2019]	[21% solo per contratti stipulati nel 2019]
Locazioni brevi	-	-	-	21%	21%	21%	26% 21% su una locazione breve indicata dal contribuente in dichiarazione

L'art. 1 co. 6 della L. 160/2019 ha sancito "a regime" l'applicabilità dell'aliquota del 10% ai contratti a canone concordato dall'1.1.2020.

Inoltre, l'aliquota del 10% trova applicazione anche:

- ai contratti di locazione stipulati (anche nel 2021 cfr. risposta Agenzia delle Entrate 160/2023) nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi ex art. 9 co. 2-bis del DL 28.3.2014 n. 47 (per verificare se il Comune in cui si trova l'immobile rientri tra quelli colpiti da calamità, si fa riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati, cfr. risposta Agenzia delle Entrate 470/2019); solo per il 2020, l'aliquota del 10% si applicava limitatamente ai Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;
- ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 del DL 17.10.2016 n. 189, in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa" (si tratta di "zone rosse" relative ai territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24.8.2016) ex art. 9 co. 2-bis.1 del DL 47/2014.

Qualora, nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza, non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10%, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione, secondo i principi stabiliti dall'art. 1 co. 2 del DM 14.7.2004 (circ. 12/2016, § 3.1).

La seguente tabella riporta le tipologie contrattuali in relazione alle aliquote applicabili.

TIPOLOGIA IMMOBILE	***TIPOLOGIA CONTRATTUALE***	**DURATA**	**NORMA**	**ALIQUOTA**
Immobili ad uso abitativo accatastati nelle categorie da A1 a A11 (esclusi gli immobili A10 "uffici o studi privati")	*Contratto di locazione a canone libero*	4+4	Art. 2 co. 1 della L. 431/98	21%
	Contratto di locazione a canone concordato in comuni ad alta tensione abitativa	3+2	Art. 2 co. 3 della L. 431/98	10%
	Contratto di locazione a canone concordato in comune colpito da eventi calamitosi	3+2	Art. 9 co. 2-bis del DL 47/2014	10%
	Contratto di locazione transitorio per studenti in comuni ad alta tensione abitativa	Da 6 mesi a 3 anni con rinnovo automatico	Art. 5 co. 2 e 3 della L. 431/98	10%
	Contratto di locazione transitorio in comuni ad alta tensione abitativa	Da 1 a 18 mesi senza rinnovo	Art. 5 co. 1 della L. 431/98	10% (cfr. circ. Agenzia Entrate 7.4.2017 n. 8, § 1.1)

	Contratto di locazione per finalità turistiche	Non superiore a 30 giorni	Art. 1571 e ss. c.c.	21%
	*Contratto di **locazione breve** o contratto assimilato (sublocazione o locazione del comodatario)*	Non superiore a 30 giorni	Art. 4 DL 50/2017	21% fino al 31.12.2023 Dall'1.1.2024: ▶ 26% ▶ 21% su un'abitazione indicata dal contribuente in dichiarazione
Immobili ad uso commerciale classificati in categoria catastale C/1 e di superficie non superiore a 600 mq	*Contratti di locazione di locali commerciali stipulati nel 2019 (dall'1.1.2019 al 31.12.2019).*	6+6	Art. 1, co. 59, Legge 30 dicembre 2018 n. 145	21%

CALCOLO E VERSAMENTO DELL' ACCONTO 2026

La disciplina della "cedolare secca" prevede il versamento dell'imposta in acconto e a saldo.

I termini per il versamento della cedolare secca coincidono con quelli stabiliti per il versamento dell'IRPEF. Per effetto di quanto previsto dal comma 1127, Legge di Bilancio 2019, a partire dal 2021 l'importo dell'acconto da versare a titolo di cedolare secca deve essere calcolato sul 100% (e non più sul 95%) dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

L'acconto risulta dovuto se l'importo indicato nel rigo LC1, colonna 5 ("Differenza") del quadro LC del modello REDDITI PF 2026 supera euro 51,65. Atteso che tutti gli importi indicati in dichiarazione sono espressi in unità di euro, l'acconto risulta dovuto qualora l'importo di tale rigo risulti pari o superiore a 52,00 euro.

Diversamente, l'acconto non è dovuto e la relativa cedolare secca è versata a saldo per l'intero suo ammontare.

L'acconto va versato in due rate qualora l'importo della prima superi 257,52 euro (art. 17 co. 3 del DPR 7.12.2001 n. 435). In tale ipotesi:

- la prima rata è dovuta entro il termine del versamento a saldo relativo alla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente;
- la seconda va versata entro il 30 novembre 2026.

In caso contrario, il versamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 30 novembre.

Ai sensi dell'art. 58 del DL 124/2019, dal 2020 l'acconto è pagato:

- per i contribuenti soggetti agli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA) in due rate di pari importo (ognuna del 50%).
- per gli altri contribuenti, resta ferma la consueta bipartizione: prima rata al 40% e seconda rata al 60%.

Da ultimo, si fa presente che l'acconto della cedolare secca può essere determinato oltre che con riferimento all'imposta dovuta per l'anno precedente (nel caso di specie, 2025 - criterio c.d.

"storico") anche commisurando l'acconto all'imposta che si presume dovuta per l'anno in corso (nel caso di specie, 2026 - criterio c.d. "previsionale").

INDICAZIONE NEL MODELLO REDDITI PF 2026

L'acconto della cedolare secca dovuto per il 2026 (prima e seconda o unica rata), sulla base del c.d. "metodo storico", va indicato nel rigo LC2 del modello REDDITI PF 2026.

Anche nell'ipotesi in cui il contribuente determini gli acconti da versare sulla base del "metodo previsionale", gli importi da indicare nel rigo LC2 devono essere comunque quelli determinati utilizzando il suddetto "metodo storico" e non i minori importi versati o che si intendono versare.

SECONDO ACCONTO 2026 CEDOLARE SECCA				
Soggetti	**Modello**	**Si versa se**	**Misura**	**Termine**
Persone fisiche	REDDITI PF 2026	LC1, colonna 5 ≥ 52,00 euro	100% – 1a rata	**30 novembre 2026**

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito tramite il modello di pagamento F24. A tal fine sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

ACCONTO I RATA	CODICE TRIBUTO **1840**
ACCONTO II RATA O UNICA SOLUZIONE	CODICE TRIBUTO **1841**
SALDO	CODICE TRIBUTO **1842**

Si ricorda, infine, che la cedolare secca è "compensabile" con le regole ordinarie.

REMISSIONE IN BONIS

L'istituto della remissione in bonis, disciplinato dall'art. 2, comma 1 del Decreto Legge del 2 marzo 2012, n.16, è una modalità prevista dalla legge per potere sanare eventuali irregolarità od omissioni di natura formale, in merito ad alcuni adempimenti.

In particolare, gli ultimi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello n. 530, pubblicata il 28 ottobre 2022, hanno reso possibile utilizzare tale "remissione in bonis" per rimediare alla mancata tempestiva comunicazione della revoca della cedolare secca, purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente e comunicato effettivamente al conduttore la volontà di cambiare regime, tornando alla tassazione ordinaria.

Tale istituto prevede infatti la possibilità di mantenere i benefici di carattere fiscale e determinati regimi opzionali nel caso in cui il contribuente abbia dimenticato di esercitare una determinata azione o di inviare una comunicazione o altro adempimento di carattere formale presentando tardivamente la relativa comunicazione e versando apposita sanzione fissa (€ 250,00).

Per quanto attiene la cedolare secca essendo un regime opzionale con cui si accede esprimendo l'opzione in sede di registrazione del contratto di locazione oppure alle successive scadenze contrattuali (o in sede di proroga), la revoca della stessa deve essere esercitata entro il termine

previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento: cioè entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente.

Pertanto, nel caso in cui sia scaduto il termine di presentazione dell'istanza di revoca della cedolare secca e non sia stato versato il tributo relativo all'imposta sostitutiva, il contribuente potrà ricorrere all'istituto della "remissione in bonis" per sanare la tardiva comunicazione della revoca dell'opzione per la cedolare secca.

Al fine di perfezionare la revoca con l'istituto della "remissione in bonis", l'istante dovrà:

- inviare il prescritto modello RLI con la revoca entro il termine di presentazione relativa alla "prima dichiarazione utile";
- versare, senza possibilità di compensazione, «l'importo pari alla misura minima della sanzione stabilita dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, secondo le modalità stabilite dall'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241», ovvero 250 euro;
- versare tardivamente, ove non già corrisposta, l'imposta di registro, maggiorata degli interessi e delle sanzioni di cui all'articolo 13, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, riducibili mediante il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472;
- assoggettare il canone di locazione ad imposta ordinaria e compilare la dichiarazione annuale in modo coerente con la scelta fatta.

COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

STUDIO ADRIANI
Dottori Commercialisti Associati -
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI
(Un associato)
Dott.ssa Adriana ADRIANI