RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

Flat tax ulteriormente "appiattita" per le locazioni immobiliari

Il disegno di legge di Bilancio 2027 interviene sulla tassazione delle locazioni con 3 misure che riducono il carico fiscale, tutte con una marcata finalità sociale ed economica.

Il disegno di legge di Bilancio 2027, nell'art. 5, inserisce l'art. 360-quinquies nel nuovo Tuir (D.Lgs. 19.06.2026, n. 117), volendo orientare, con 3 misure, i proprietari verso le locazioni di lungo periodo e contrastare lo spopolamento dei centri urbani. Tutte le misure riguardano i soli contratti stipulati nel 2027.

1) **Cedolare al 5% per i canoni concordati (dal 10%)** - Per i canoni dal 1.01.2027 al 31.12.2031, relativi ai contratti a canone concordato stipulati nel 2027, l'aliquota dell'imposta sostitutiva scende dal 10% al 5%. La misura è quindi a tempo. La riduzione si applica anche ai canoni derivanti dal primo rinnovo dei contratti stipulati nel 2027, nel medesimo limite temporale. Rimangono i benefici già vigenti su imposta di registro e Imu per questa tipologia di contratti. Per accedere all'agevolazione serve l'attestazione di conformità delle associazioni firmatarie degli accordi territoriali, che verificano il rispetto dei parametri fissati a livello locale. Platea di riferimento: la fascia più debole del mercato, cioè chi non può accedere all'acquisto e incontra difficoltà anche nel mercato libero delle locazioni.

2) **Cedolare all'1% per i canoni concordati ai giovani (età inferiore a 36 anni)** - L'aliquota del 5% prevista per i canoni concordati è ulteriormente ridotta all'1% se, all'atto della stipula, il conduttore ha un'età inferiore a 36 anni. Rileva dunque l'età posseduta alla stipula del contratto. Valgono le stesse condizioni temporali della misura illustrata al punto 1 (contratti stipulati nel 2027, canoni fino al 31.12.2031, primo rinnovo). Il beneficio è duplice: canoni calmierati per l'inquilino e tassazione minima per il locatore. I giovani, che di norma offrono meno garanzie sul mercato, diventano inquilini più appetibili sotto il profilo fiscale.

3) **Cedolare al 21% per le locazioni di negozi fino a 200 mq** - Viene reintrodotta, in alternativa al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini Irpef, la cedolare secca per le locazioni di immobili commerciali. Le condizioni previste sono: unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi, bar, ristoranti, servizi alla persona), di superficie fino a 200 metri quadrati, escluse le pertinenze; le pertinenze locate congiuntamente sono comprese nel regime; contratti stipulati nel 2027; conduttore che utilizza l'immobile esclusivamente per l'esercizio di un'arte o professione o di un'impresa commerciale; aliquota del 21%, ridotta al 10% per i canoni di locazione di unità immobiliari ubicate nei comuni capoluogo di città metropolitana. Il D.D.L. richiama le disposizioni sulla cedolare secca di cui agli artt. 203, 204 e 206 del nuovo Tuir. L'imposta sostitutiva assorbe Irpef e addizionali regionali e comunali. L'opzione per la cedolare comporta inoltre, per tutta la durata, la rinuncia all'aggiornamento del canone (Istat incluso).

Clausole antielusive - Il D.D.L. prevede esclusioni specifiche: le misure non si applicano ai contratti prorogati o rinnovati nell'anno 2027; il regime per i negozi non si applica ai contratti stipulati nel 2027 se al 30.09.2026 risulta in corso, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, un contratto non scaduto interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale; per i canoni concordati l'esclusione opera nelle stesse ipotesi di interruzione anticipata, quando il locatore stipula nel 2027 un nuovo contratto per lo stesso immobile con soggetti che al 30.09.2026 erano residenti o domiciliati nell'immobile o che appartengono al medesimo nucleo familiare del precedente conduttore.

Confronto con le locazioni brevi - Si ricorda che per le locazioni brevi la cedolare è oggi al 26% in via ordinaria, ridotta al 21% per una sola unità immobiliare scelta dal contribuente. Dal 2026 il regime è limitato a non più di 2 appartamenti; oltre tale numero l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale.

Con la cedolare al 5% sulle locazioni lunghe a canone concordato si crea una forbice di 16 punti percentuali rispetto all'unità tassata al 21% e di 21 punti rispetto a quella tassata al 26%. La forbice diventa ancora più ampia per le locazioni ai giovani (1%): 20 e 25 punti. L'intento dichiarato è incentivare la scelta della locazione di lungo periodo rispetto a quella turistica.

Questioni aperte - Il differenziale di aliquota può orientare davvero le scelte dei proprietari? Dipenderà dal peso degli adempimenti e dalla misura dei canoni concordati rispetto ai valori di mercato, specie nei centri a forte vocazione turistica. Il carattere temporaneo della misura (canoni fino al 2031) e la limitazione ai soli contratti stipulati nel 2027 potrebbero ridurne l'efficacia. Sarà inoltre da chiarire il ruolo delle associazioni nell'attestazione e la possibile disomogeneità degli accordi territoriali. Quanto al requisito anagrafico per i giovani, il D.D.L. richiede un conduttore di età inferiore a 36 anni alla stipula: resta da definire il caso di più conduttori (basta che uno solo sia under 36, oppure devono esserlo tutti?).

Riproduzione vietata - sabato 14 novembre 2026