

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Cedolare secca 2026: come funziona, aliquote 21% e 10%

La cedolare secca è una tassa fissa sugli affitti delle case che sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro e bollo.

IN BREVE

> La cedolare secca è una tassa fissa sugli affitti delle case che sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro e bollo. Si paga il 21% del canone, il 10% per i contratti concordati nei comuni ad alta tensione abitativa. In cambio si rinuncia agli aumenti ISTAT. Conviene quasi sempre, soprattutto con redditi sopra i 28.000 €.

21%
del canone, per i contratti a canone libero

10%
per il concordato nei comuni ad alta tensione abitativa

26%
sugli affitti brevi, 21% per una sola casa

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è la cedolare secca
02 Chi può sceglierla e per quali contratti
03 Le aliquote: 21%, 10% e affitti brevi
04 Cosa sostituisce e cosa no
05 La rinuncia all'aggiornamento ISTAT
06 Come si sceglie: il modello RLI
07 Esempio: cedolare secca o IRPEF
08 Quando non conviene
09 Concordato o libero: i contratti in Italia
10 Cosa cambia dal 2027
11 Fonti
12 Con Gromia
13 Esempio di calcolo

14 Domande frequenti

01 In breve: cos'è la cedolare secca

La cedolare secca è un modo alternativo di tassare l'affitto di una casa. Invece di sommare il canone agli altri redditi e pagare l'IRPEF con il tuo scaglione, paghi un'imposta fissa sul canone. È facoltativa: la scegli tu, contratto per contratto.

- **Quanto si paga:** il 21% del canone annuo; il 10% per i contratti concordati nei comuni ad alta tensione abitativa.
- **Cosa sostituisce:** IRPEF, addizionali regionale e comunale, imposta di registro e imposta di bollo sul contratto.
- **Cosa chiede in cambio:** per tutta la durata dell'opzione non puoi aumentare il canone, nemmeno con l'adeguamento ISTAT.
- **Quando conviene:** quasi sempre, e di più quando gli altri redditi superano i 28.000 €, dove l'IRPEF sale al 33%.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 3 del D.Lgs. 23/2011: il canone delle case affittate a uso abitativo «può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione».

02 Chi può sceglierla e per quali contratti

La cedolare secca è per i privati che affittano una casa. Servono tre condizioni.

- **Chi affitta è una persona fisica**, proprietaria o titolare di usufrutto o di un altro diritto reale sulla casa, e non affitta nell'ambito di un'impresa o di una professione. Società ed enti non possono sceglierla.
- **La casa è un'abitazione:** categorie catastali da A/1 ad A/11, escluso l'A/10 degli uffici. Box, cantine e posti auto valgono se sono affittati insieme alla casa. Il dettaglio delle categorie è nella guida alle categorie catastali.
- **L'affitto è a uso abitativo:** canone libero 4+4, concordato 3+2, transitorio, per studenti, e anche gli affitti brevi.

Se la casa ha più proprietari, ognuno decide per la sua parte. Attenzione però al registro: se anche un solo proprietario resta con l'IRPEF, l'imposta di registro sul contratto è dovuta.

L'Agenzia delle Entrate esclude la cedolare quando l'inquilino prende la casa nell'esercizio di un'impresa o di una professione, per esempio una società che affitta un alloggio per un dipendente.

Nel 2024 la Corte di cassazione ha dato una lettura diversa: in questi casi chiedi un parere al tuo commercialista prima di scegliere.

03 Le aliquote: 21%, 10% e affitti brevi

CONTRATTO	ALIQUOTA	SU COSA
Canone libero 4+4 e transitorio ordinario	21%	Canone annuo intero
Concordato in un comune ad alta tensione abitativa	10%	Canone annuo intero
Concordato in un altro comune	21%	Canone annuo intero
Affitto breve, fino a 30 giorni: la casa che scegli tu	21%	Corrispettivo lordo
Affitto breve, fino a 30 giorni: la seconda casa	26%	Corrispettivo lordo

Fonti: art. 3 del D.Lgs. 23/2011 e art. 4 del D.L. 50/2017, come modificati dalle leggi di bilancio 2024 e 2026.

Il 10% per il canone concordato

Il contratto concordato ha un canone fissato entro le fasce degli accordi territoriali firmati nel tuo comune dalle associazioni di proprietari e inquilini. Il 10% vale solo nei comuni ad alta tensione abitativa: le grandi città e i comuni confinanti, tutti i capoluoghi di provincia e gli altri comuni indicati dal CIPE, più quelli colpiti da calamità nei cinque anni prima del 28 maggio 2014. Secondo l'Agenzia delle Entrate rientrano anche i contratti transitori e per studenti universitari stipulati con gli accordi territoriali.

Se il tuo è un comune ad alta tensione abitativa lo trovi scritto nella sezione sugli affitti della sua pagina dei prezzi, per esempio quella dei prezzi delle case a Milano. L'elenco ufficiale lo tiene il tuo Comune.

Gli affitti brevi

Per gli affitti fino a 30 giorni l'aliquota è del 26%, ridotta al 21% per una sola casa che indichi nella dichiarazione dei redditi. Dal 2026 il regime degli affitti brevi vale solo se affitti così al massimo due appartamenti: dal terzo l'attività si presume d'impresa. Se il canone passa da un portale o da un'agenzia che lo incassa, questa trattiene il 21% come acconto. Le domande più frequenti sono nell'articolo sulla cedolare secca sugli affitti brevi.

04 Cosa sostituisce e cosa no

INFOGRAFICA

Con la cedolare secca

✕ Non paghi più

- IRPEF sul canone
- Addizionali regionale e comunale
- Imposta di registro, anche per la metà dell'inquilino
- Imposta di bollo sul contratto e sulle proroghe

✓ Restano

- IMU, se il Comune la chiede
- Spese di casa a carico del proprietario
- L'imposta di registro sul contratto se un comproprietario non sceglie la cedolare
- Gli obblighi della dichiarazione dei redditi

Il registro risparmiato vale anche per l'inquilino: con il regime ordinario pagherebbe metà del 2% del canone ogni anno. Per un affitto di 1.000 € al mese sono 120 € l'anno a testa.

Con il regime ordinario l'IRPEF si paga sul 95% del canone. Per il concordato nei comuni ad alta tensione abitativa il reddito si riduce di un altro 30% e anche la base del registro scende al 70%. Con la cedolare, invece, l'imposta si calcola sul 100% del canone. Una regola resta in entrambi i casi: se la rendita catastale rivalutata del 5% è più alta del canone, si paga sulla rendita.

05 La rinuncia all'aggiornamento ISTAT

Chi sceglie la cedolare non può aumentare il canone per tutta la durata dell'opzione: niente adeguamento ISTAT né altri aumenti, anche se il contratto li prevede. La regola non si può cambiare con un accordo tra le parti.

Prima di scegliere la cedolare devi comunicarlo all'inquilino con una lettera raccomandata, in cui rinunci all'aggiornamento del canone. Secondo l'Agenzia delle Entrate la lettera non serve se la rinuncia è già scritta nel contratto.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Metti la rinuncia all'aggiornamento direttamente nel contratto: eviti la raccomandata e la prova di averla inviata. Se pensi di affittare per molti anni con un canone basso, valuta quanto perdi senza gli aumenti ISTAT: con un'inflazione al 2%, su 12.000 € l'anno sono 240 € in meno già dal secondo anno.

06 Come si sceglie: il modello RLI



L'opzione si esprime con il modello RLI, lo stesso con cui registri il contratto all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma o dalla decorrenza, se precedente. Puoi registrare online con i servizi dell'Agenzia o rivolgerti a un CAF, a un commercialista o all'agenzia che ha seguito l'affitto. Come si compila: modello RLI per la cedolare secca. Tipi di contratto, registrazione e deposito: guida al contratto di affitto.

- **Contratto già registrato:** puoi passare alla cedolare all'inizio di un'annualità successiva, entro il termine per pagare il registro di quell'anno.
- **Proroga:** alla proroga del contratto confermi l'opzione con il modello RLI. Se dimentichi la comunicazione ma continui a pagare e dichiarare la cedolare, l'opzione resta valida.
- **Revoca:** puoi tornare all'IRPEF dall'annualità successiva, con il modello RLI entro 30 giorni dalla fine dell'annualità precedente, pagando il registro di quell'anno.
- **Affitti fino a 30 giorni:** non si registrano; l'opzione si fa nella dichiarazione dei redditi.

Come si paga

La cedolare si paga con le stesse scadenze dell'IRPEF, con acconto e saldo con il modello F24, e si dichiara nel quadro dedicato del 730 o del modello Redditi. Il primo anno non c'è acconto: si paga tutto a saldo l'anno dopo. Dal secondo anno l'acconto è il 100% della cedolare dell'anno precedente, se supera 51,65 €. Scadenze e codici tributo: acconto della cedolare secca.

07 Esempio: cedolare secca o IRPEF

Affitti a 1.000 € al mese, 12.000 € l'anno, con un contratto libero 4+4. Hai altri 30.000 € di reddito imponibile e addizionali regionale e comunale al 2%. Con gli scaglioni del 2026 il canone viene tassato al 33%.

VOCE	REGIME ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
Base imponibile	€ 11.400	€ 12.000
IRPEF al 33%	€ 3.762	€ 0
Addizionali al 2%	€ 228	€ 0
Registro, la tua metà dell'1%	€ 120	€ 0
Cedolare secca al 21%	€ 0	€ 2.520
Totale imposte di chi affitta	**€ 4.110**	**€ 2.520**

INFOGRAFICA

Il risparmio in un anno con la cedolare secca



Con lo stesso reddito, un contratto concordato da 800 € al mese in un comune ad alta tensione abitativa costa 960 € di cedolare al 10%, contro circa 2.300 € con il regime ordinario: il risparmio è di circa 1.340 € l'anno. Con 15.000 € di altri redditi e un canone di 500 € al mese, invece, il risparmio scende a circa 225 €: con lo scaglione al 23% la differenza viene quasi solo da addizionali e registro.

I conti non comprendono le detrazioni IRPEF, che possono cambiare il risultato. Rifalli con i tuoi numeri nel calcolatore della cedolare secca.

08 Quando non conviene

- **Hai detrazioni da usare e un reddito basso:** rate di bonus edilizi, spese mediche, interessi del mutuo. Il canone con la cedolare esce dall'IRPEF e l'imposta che resta può non bastare a usarle tutte. Le detrazioni non usate si perdono.
- **Il canone è basso e il contratto è lungo:** la rinuncia agli aumenti ISTAT pesa di più se l'inflazione cresce. Puoi comunque tornare all'IRPEF dall'annualità successiva.
- **Hai un contratto concordato fuori dai comuni ad alta tensione abitativa:** paghi il 21% come per il libero. La cedolare conviene comunque quasi sempre, ma il vantaggio del concordato resta solo nell'IMU, ridotta al 75%.
- **Affitti a un'impresa o a un professionista:** l'Agenzia delle Entrate esclude la cedolare. Chiedi un parere prima di scegliere.

Il canone tassato con la cedolare conta comunque come reddito per l'ISEE, per i familiari a carico e per tutte le agevolazioni legate al reddito.

09 Concordato o libero: i contratti in Italia

I dati dell'Agenzia delle Entrate sui contratti registrati mostrano quanto conti il 10%: nei comuni ad alta tensione abitativa il concordato è molto più diffuso che altrove.

INFOGRAFICA

I contratti d'affitto registrati in Italia nel 2025

Abitazioni affittate per intero **1.051.930**



Libero 4+4: 39,5% · Transitorio: 28,9% · Concordato 3+2: 24,9% · Concordato transitorio o per studenti: 6,7%

I contratti concordati sono il **31,6%** del totale: il **42,6%** nei 785 comuni ad alta tensione abitativa, dove danno diritto alla cedolare al 10%, e il 9,9% negli altri comuni. Il canone medio dei contratti registrati è di 6,73 € al m² al mese (2° trimestre 2026).

Fonte: Agenzia Entrate – OMI, elaborazione Centro studi Gromia.

Per vedere il canone medio e i tipi di contratto della tua città apri la pagina dei prezzi delle case per comune: per ogni comune con abbastanza contratti trovi gli affitti registrati, i tipi di contratto e, se lo è, l'indicazione di comune ad alta tensione abitativa.

10 Cosa cambia dal 2027

Dal 1° gennaio 2027 le regole della cedolare secca passano nel nuovo Testo unico delle imposte sui redditi (D.Lgs. 117/2026, articoli da 203 a 208). Il contenuto resta lo stesso: aliquote del 21% e del 10%, rinuncia agli aumenti, limite di due appartamenti per gli affitti brevi.

ATTENZIONE ALLE PROPOSTE

Il disegno di legge di bilancio per il 2027, in discussione in Parlamento, propone di abbassare l'aliquota sui nuovi contratti concordati e di estendere la cedolare ad alcuni negozi. Finché la legge non è approvata valgono le aliquote di questa guida. Le novità: cedolare secca 2027.

11 Fonti

- D.Lgs. 23/2011, art. 3: cedolare secca, aliquote, rinuncia agli aggiornamenti.
- D.L. 50/2017, art. 4: affitti brevi.
- D.Lgs. 117/2026, artt. 203-208: le stesse regole nel Testo unico delle imposte sui redditi, dal 2027.
- Agenzia delle Entrate, Guida agli affitti: contratti ammessi, 10% per transitori e studenti, raccomandata, modello RLI.

12 Con Gromia

Gromia aiuta chi vende e chi compra casa. Se stai pensando di vendere la casa che oggi affitti, parti dalla valutazione gratuita: un agente della tua zona verifica la stima con te e ti spiega come si vende una casa con l'inquilino.

13 Esempio di calcolo

Cedolare secca o IRPEF: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Tipo di contratto	**Libero**
Canone mensile	**€ 1.000**
Altri redditi imponibili in un anno	**€ 30.000**
Addizionali regionale e comunale	**2,00 %**

RISPARMI IN UN ANNO CON LA CEDOLARE SECCA

€ 1.590

Cedolare secca 21%	**€ 2.520**
IRPEF sul canone	**€ 3.762**
Addizionali regionale e comunale	**€ 228**
Imposta di registro, la tua metà	**€ 120**
Totale con il regime ordinario	**€ 4.110**

Stima per il primo anno, con gli scaglioni IRPEF del 2026. Non considera le detrazioni, che con un reddito più alto possono ridursi, l'imposta di bollo e il minimo di 67 € del registro. Con la cedolare secca rinunci all'aggiornamento ISTAT del canone e anche l'inquilino non paga la sua metà del registro.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/cedolare-secca

14 Domande frequenti

Chi può scegliere la cedolare secca?

Le persone fisiche che affittano una casa di loro proprietà, o su cui hanno l'usufrutto, fuori da un'attività d'impresa o professionale. La casa deve essere accatastata nel gruppo A, escluso l'A/10 degli uffici; box, cantine e posti auto affittati con la casa seguono la stessa regola. Non possono sceglierla società ed enti. Ogni proprietario decide per la sua quota: se una casa ha due proprietari, uno può scegliere la cedolare e l'altro restare con l'IRPEF.

Quando si applica la cedolare secca al 10%?

Ai contratti a canone concordato, cioè con il canone fissato secondo gli accordi territoriali tra associazioni di proprietari e inquilini, per case nei comuni ad alta tensione abitativa. Rientrano il 3+2 e, secondo l'Agenzia delle Entrate, i transitori e quelli per studenti universitari stipulati con gli accordi. Sono comuni ad alta tensione abitativa le grandi città e i comuni confinanti, tutti i capoluoghi di provincia e gli altri comuni indicati dal CIPE. Negli altri comuni il concordato paga il 21%.

Con la cedolare secca si può aumentare il canone?

No, per tutta la durata dell'opzione. Scegliendo la cedolare rinunci a qualsiasi aggiornamento del canone, compreso l'adeguamento ISTAT, anche se il contratto lo prevede. Devi comunicarlo all'inquilino con una raccomandata prima di scegliere la cedolare; secondo l'Agenzia delle Entrate la lettera non serve se la rinuncia è già scritta nel contratto. Se torni all'IRPEF, dall'annualità successiva puoi chiedere di nuovo l'aggiornamento, alle condizioni del contratto.

Come si sceglie la cedolare secca?

Con il modello RLI, lo stesso che si usa per registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate: basta indicare l'opzione al momento della registrazione. Se il contratto è già registrato, puoi scegliere la cedolare all'inizio di un'annualità successiva, entro il termine per pagare il registro di quell'anno. Per gli affitti fino a 30 giorni, che non vanno registrati, l'opzione si esprime nella dichiarazione dei redditi. La revoca si fa sempre con il modello RLI.

Quanto si paga di cedolare secca su un affitto di 1.000 € al mese?

2.520 € l'anno con il canone libero: il 21% di 12.000 €. Con un contratto concordato in un comune ad alta tensione abitativa sono 1.200 €, il 10%. Con il regime ordinario, se hai altri 30.000 € di reddito, tra IRPEF, addizionali e la tua metà del registro pagheresti circa 4.100 €: la cedolare fa risparmiare circa 1.600 € l'anno. Il conto esatto dipende dai tuoi redditi e dalle addizionali del tuo comune.

La cedolare secca conviene sempre?

Quasi sempre, ma non in tutti i casi. Può non convenire se il tuo reddito è basso e hai detrazioni da usare, per esempio le rate di un bonus edilizio o le spese mediche: il canone tassato a parte non fa più parte dell'IRPEF e le detrazioni rischiano di andare perse. Conviene meno anche quando il canone è basso e l'inflazione è alta, perché rinunci agli aumenti ISTAT. Prima di scegliere, confronta i due conti.

Come funziona la cedolare secca sugli affitti brevi?

Per gli affitti fino a 30 giorni l'aliquota è del 26%, ridotta al 21% per una sola casa che indichi nella dichiarazione dei redditi. Dal 2026 il regime vale solo se affitti in forma breve al massimo due appartamenti: dal terzo l'attività si presume d'impresa, con partita IVA. Se l'affitto passa da un portale o da un'agenzia che incassa il canone, questa trattiene il 21% come acconto. La cedolare sostituisce anche qui IRPEF e addizionali.

Il reddito con la cedolare secca conta per ISEE e detrazioni?

Sì. Anche se è tassato a parte, il canone con la cedolare secca si somma agli altri redditi quando una legge guarda al reddito per dare una detrazione, un bonus o un'agevolazione, ed entra nell'ISEE. Per esempio conta per stabilire se un familiare è a carico. La cedolare cambia solo il modo in cui il canone è tassato, non lo nasconde: va sempre indicata nella dichiarazione dei redditi, nel quadro dedicato.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.