

Locazione cointestata: cedolare secca anche per un solo comproprietario

SINTESI OPERATIVA

In una locazione abitativa cointestata, ciascun comproprietario può scegliere autonomamente la cedolare secca sulla propria quota, lasciando gli altri nel regime IRPEF: sullo stesso contratto è quindi possibile un trattamento fiscale misto. L'imposta di registro si calcola soltanto sulla parte di canone non assoggettata all'imposta sostitutiva, mentre il bollo resta dovuto per intero se anche un solo locatore non opta. La scelta individuale, però, blocca per tutti l'aggiornamento ISTAT del canone, rendendo necessario valutarne gli effetti con gli altri proprietari.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può scegliere in piena autonomia se assoggettare la propria quota di canone all'imposta sostitutiva oppure lasciarla nel regime ordinario IRPEF. Ne può nascere un regime fiscale "misto" sullo stesso contratto, con conseguenze che vanno oltre la tassazione del reddito. L'imposta di registro resta dovuta soltanto sulla quota di canone rimasta fuori dalla cedolare, calcolata in base alla percentuale di possesso di chi non ha optato. L'imposta di bollo, invece, si applica per intero se anche un solo comproprietario non aderisce al regime sostitutivo, perché l'esenzione non può riguardare soltanto una parte del contratto. L'aspetto più delicato riguarda l'aggiornamento del canone: la scelta della cedolare da parte di un solo locatore blocca la possibilità di chiedere l'adeguamento ISTAT per l'intero contratto, coinvolgendo anche i comproprietari rimasti nel regime ordinario. Prima di esercitare l'opzione, conviene quindi valutare gli effetti insieme agli altri proprietari, perché una decisione individuale finisce per condizionare la gestione economica dell'intero rapporto di locazione.

CHE COS'È LA CEDOLARE SECCA E CHI PUÒ SCEGLIERLA

La cedolare secca è il regime facoltativo di tassazione dei canoni di locazione introdotto dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Consente al proprietario, o al titolare di un altro diritto reale di godimento (per esempio l'usufrutto), di un immobile abitativo locato a uso abitativo di sostituire, con un'unica imposta, l'IRPEF e le relative addizionali regionale e comunale sul reddito da locazione, oltre alle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto.

Possono accedere alla cedolare secca soltanto le persone fisiche che locano l'immobile al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, arte o professione: il regime è pensato per i proprietari privati, non per le società o per i professionisti che affittano un immobile strumentale alla loro attività. Le aliquote attualmente in vigore sono due, a seconda della tipologia di contratto: il **21%** per i contratti a canone libero (i tradizionali 4+4 e i contratti transitori) e il **10%** per i contratti a canone concordato, riservati ai comuni ad alta tensione abitativa e agli affitti per studenti universitari. Chi opta rinuncia, per tutta la durata dell'opzione, alla possibilità di aggiornare il canone, compreso l'adeguamento collegato alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Fin qui la disciplina non presenta particolarità legate alla comproprietà. Le complicazioni nascono quando l'immobile locato non appartiene a un unico proprietario, ma a due o più soggetti in comunione, situazione tutt'altro che rara nel caso di eredità, acquisti tra coniugi o conviventi, oppure investimenti immobiliari condivisi tra parenti.

LA SCELTA È AUTONOMA PER CIASCUN COMPROPRIETARIO

Quando un immobile abitativo è posseduto da più persone, l'opzione per la cedolare secca deve essere valutata distintamente da ciascun comproprietario. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, tuttora il documento di prassi di riferimento sulla materia: gli effetti della scelta, sotto il profilo della tassazione del reddito, si producono esclusivamente nei confronti del comproprietario che l'ha esercitata.

Questo significa che non è necessario il consenso di tutti i comproprietari per beneficiare del regime sostitutivo sulla propria quota. Ognuno decide in base alla propria convenienza fiscale, che dipende da fattori diversi: l'aliquota IRPEF marginale applicabile al singolo, l'entità delle altre detrazioni e deduzioni disponibili, la tipologia di contratto stipulato. Chi ha un'aliquota IRPEF elevata trova generalmente più conveniente la cedolare secca; chi si trova in scaglioni bassi, o ha altre detrazioni da far valere, potrebbe preferire il regime ordinario.

IL REGIME FISCALE MISTO SULLO STESSO CONTRATTO

La possibilità di scelte differenziate genera quello che si può definire un regime fiscale misto: sullo stesso contratto di locazione, parte del canone viene tassata con la cedolare secca e parte con le regole ordinarie IRPEF, a seconda di chi ha esercitato l'opzione.

Si può fare l'esempio di un appartamento posseduto al 50% da due persone fisiche e locato per 12.000 euro l'anno. Se soltanto uno dei due comproprietari sceglie la cedolare secca, la sua quota di canone, pari a 6.000 euro, viene assoggettata all'imposta sostitutiva. L'altro comproprietario continua invece a dichiarare la propria quota di reddito fondiario (il reddito che il fisco attribuisce agli immobili concessi in locazione), anch'essa di 6.000 euro, secondo le regole ordinarie IRPEF, con applicazione delle aliquote progressive e delle relative addizionali. La tabella seguente riepiloga gli effetti pratici di questa situazione.

VOCE	COMPROPRIETARIO CHE OPTA PER LA CEDOLARE SECCA	COMPROPRIETARIO CHE RESTA IN REGIME ORDINARIO
Quota di canone annuo (esempio, possesso al 50%)	6.000 euro	6.000 euro
Tassazione sul reddito	Imposta sostitutiva (21% o 10% se canone concordato)	IRPEF ordinaria e addizionali regionale/comunale
Imposta di registro sulla propria quota	Non dovuta	2% calcolato sulla quota, quindi 120 euro nell'esempio
Responsabilità solidale per il registro (art. 57 DPR 131/1986)	Esclusa per il periodo di efficacia dell'opzione	Resta soggetto alle regole ordinarie
Imposta di bollo sul contratto	Dovuta per intero, perché non tutti i comproprietari hanno optato	
Aggiornamento ISTAT del canone	Bloccato per l'intero contratto	

La scelta di un comproprietario, dunque, non obbliga gli altri ad allinearsi: ciascuno resta libero di valutare la propria convenienza fiscale. Le conseguenze indirette di questa libertà, però, si vedono soprattutto sulle imposte indirette e sull'aggiornamento del canone, come mostrano i paragrafi seguenti.

L'IMPOSTA DI REGISTRO SI PAGA SOLO SULLA QUOTA RIMASTA IRPEF

La circolare n. 26/E/2011 chiarisce che, quando soltanto alcuni comproprietari esercitano l'opzione, i locatori rimasti nel regime ordinario devono comunque versare l'imposta di registro, calcolata però soltanto sulla parte di canone a loro imputabile in base alla rispettiva quota di possesso. L'esonero dall'imposta di registro, in altre parole, opera esclusivamente per il comproprietario che ha scelto la cedolare secca, non per l'intero contratto.

Nell'esempio dell'immobile posseduto al 50%, con canone annuo di 12.000 euro, se uno solo dei due proprietari aderisce alla cedolare, l'imposta di registro del 2% previsto per le locazioni abitative va calcolata sulla sola quota di canone riferibile al comproprietario rimasto nel regime ordinario, quindi su 6.000 euro, per un importo di 120 euro all'anno (fatto salvo il minimo di legge, quando applicabile, e le eventuali diverse modalità di versamento concordate in sede di registrazione, per esempio in unica soluzione per l'intera durata del contratto).

C'è un ulteriore effetto a favore di chi opta per la cedolare: per il periodo in cui l'opzione è efficace, il comproprietario che ha scelto il regime sostitutivo resta escluso dal meccanismo della responsabilità solidale previsto dall'articolo 57 del D.P.R. n. 131/1986 (il testo unico dell'imposta di registro). Questa norma stabilisce, in via generale, che le parti di un contratto di locazione sono solidalmente responsabili del pagamento dell'imposta di registro dovuta sull'intero canone: chi ha scelto la cedolare secca non risponde più, per la durata dell'opzione, del versamento dell'imposta di registro dovuta sulla quota degli altri comproprietari rimasti in regime ordinario.

L'IMPOSTA DI BOLLO RESTA DOVUTA PER INTERO SE ANCHE UN SOLO COMPROPRIETARIO NON OPTA

Se sul fronte del registro la tassazione può essere frazionata in base alle scelte dei singoli, per l'imposta di bollo la regola cambia. La presenza di almeno un locatore che non ha esercitato l'opzione comporta che l'imposta di bollo sul contratto debba essere assolta in misura piena, per l'intero documento contrattuale.

La ragione è pratica prima ancora che giuridica: l'imposta di bollo colpisce il documento nel suo complesso, non le singole quote di canone che vi sono rappresentate. L'esenzione dal bollo prevista per chi sceglie la cedolare secca non può quindi essere applicata soltanto a una frazione del contratto: se anche un solo comproprietario resta nel regime ordinario, il documento nella sua interezza continua a scontare l'imposta secondo le regole ordinarie.

Si delinea così una distinzione netta tra i tre profili impositivi coinvolti: la tassazione del reddito e l'imposta di registro possono essere ripartite in base alle scelte individuali di ciascun comproprietario, mentre l'imposta di bollo resta un costo indivisibile, dovuto per intero ogni volta che non tutti i locatori aderiscono al regime sostitutivo.

IL BLOCCO DELL'AGGIORNAMENTO ISTAT SI ESTENDE A TUTTI I COMPROPRIETARI

L'effetto più delicato, e meno intuitivo, riguarda gli aggiornamenti del canone di locazione. L'articolo 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011 stabilisce che l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, la rinuncia alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, compreso quello collegato alla variazione dell'indice ISTAT.

In presenza di più comproprietari, questo effetto non resta circoscritto a chi ha esercitato l'opzione. La circolare n. 26/E/2011 precisa infatti che la scelta della cedolare secca compiuta anche da un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone **anche per i comproprietari che hanno mantenuto il regime ordinario**. La ragione sta nell'unitarietà del canone pattuito nel contratto: non sarebbe possibile prevedere un canone aggiornato limitatamente alla quota di un proprietario e mantenerlo invariato per quella di un altro, perché il canone è un importo unico stabilito nel contratto, non la somma di più canoni distinti riferiti a ciascun comproprietario.

È questo l'elemento che meglio distingue gli effetti reddituali dell'opzione da quelli contrattuali. Ai fini fiscali, ciascun comproprietario conserva piena autonomia e può scegliere il regime che ritiene più conveniente; sul piano dell'aggiornamento del corrispettivo, invece, la decisione di uno solo finisce per coinvolgere l'intero rapporto di locazione, comprese le posizioni di chi non ha aderito alla cedolare e magari non l'avrebbe scelta proprio per non perdere la possibilità di adeguare il canone nel tempo.

Vale la pena segnalare, per completezza, che la giurisprudenza più recente si è occupata di una questione connessa ma distinta: quella della semplice presenza, nel testo del contratto, di una clausola di aggiornamento ISTAT non attivata in concreto. Con la sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024, la Corte di Cassazione ha affermato che la sola clausola contrattuale che prevede la possibilità di un adeguamento ISTAT, se non seguita da un'effettiva richiesta di aumento del canone, non fa scattare l'obbligo di versare l'imposta di registro altrimenti sostituita dalla cedolare secca. Si tratta di un principio che riguarda la formulazione del contratto in generale, e non incide sulla regola, più stringente, valida per i contratti cointestati: quando più comproprietari sono coinvolti, è la scelta della cedolare da parte di uno solo di essi, non la sola clausola contrattuale, a determinare il blocco degli aggiornamenti per tutti.



I CHE COSA CONVIENE VALUTARE PRIMA DI ESERCITARE L'OPZIONE

Le regole appena descritte rendono opportuno un confronto preventivo tra i comproprietari, prima ancora di procedere con la registrazione del contratto o con l'esercizio dell'opzione in dichiarazione. Alcuni punti meritano particolare attenzione.

Il primo riguarda la convenienza fiscale individuale: ogni comproprietario dovrebbe verificare, con l'aiuto del proprio commercialista, se la cedolare secca sia effettivamente più conveniente rispetto alla tassazione ordinaria, tenendo conto della propria situazione reddituale complessiva e non soltanto del canone di locazione.

Il secondo riguarda proprio l'aggiornamento del canone: poiché la scelta di un solo comproprietario blocca la possibilità di adeguamento ISTAT per l'intero contratto, chi ritiene importante mantenere questa facoltà, per esempio perché il contratto ha una durata lunga, dovrebbe discuterne con gli altri comproprietari prima che uno di essi eserciti l'opzione. Una volta esercitata, l'opzione produce questo effetto per l'intero periodo di efficacia, indipendentemente dal fatto che gli altri comproprietari l'abbiano condivisa o meno.

Il terzo riguarda gli adempimenti pratici in sede di registrazione del contratto: occorre indicare correttamente, nel modello utilizzato per la registrazione e per l'esercizio dell'opzione, quali comproprietari scelgono la cedolare secca e quali restano nel regime ordinario, in modo che l'imposta di registro venga liquidata soltanto sulla quota effettivamente dovuta e che l'imposta di bollo, se dovuta per intero, venga versata correttamente.

Infine, un'ultima considerazione riguarda la revoca dell'opzione negli anni successivi. Chi ha scelto la cedolare secca può decidere di revocarla nelle annualità seguenti, tornando al regime ordinario: in questo caso tornano applicabili le regole generali sull'imposta di registro e sulla responsabilità solidale tra le parti, comprese quelle relative ai rapporti tra i comproprietari. Anche questo aspetto merita di essere valutato in anticipo, soprattutto nei contratti di durata pluriennale, per evitare sorprese sul piano degli adempimenti fiscali negli anni successivi al primo.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (09/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO