

IMPOSTE SUL REDDITO

Sulla possibilità della cedolare secca per la foresteria

di Alice Formagnana, Davide David

La

Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con la sentenza n. 470/03/13, depositata il 04.11.2014, ha riconosciuto il

rimborso delle imposte di registro e di bollo pagate per la registrazione di un contratto di locazione di una unità abitativa da parte di un privato a una società e per il quale contratto il locatore aveva optato per la cedolare secca.

La decisione è stata assunta nel convincimento che la disciplina sulla cedolare secca non condiziona la relativa applicazione ai **requisiti soggettivi del locatario** e che quindi rimane applicabile anche qualora il locatario sia un imprenditore.

Nel caso di specie si trattava di una società per azioni che aveva preso in locazione l'unità abitativa per utilizzarla quale abitazione di un proprio dipendente.

A parere di chi scrive occorre però prestare attenzione ad allinearsi prontamente alla sentenza della CTP reggiana, dato che, ancorché certamente ben motivata, contrasta con il **diverso orientamento dell'Amministrazione finanziaria e con ciò che pare potersi desumere da recenti modifiche legislative**.

Il rischio di una mancata valutazione dei diversi orientamenti è infatti quello di vedersi accertati per una indebita applicazione della cedolare secca e di doversi quindi difendere, con esito incerto, nei vari gradi di giudizio.

Come noto,

la cedolare secca sugli affitti è disciplinata dall'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011, a norma del quale il locatore può optare per il relativo regime in alternativa al regime ordinario previsto per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF.

L'opzione è consentita per la sola locazione delle unità immobiliari abitative e ha, quali principali effetti:

- **l'assoggettamento ad una imposta sostitutiva** (nella forma della cedolare secca) in

- ragione di una determinata percentuale da applicare al canone di locazione annuo;
- il fatto che la cedolare secca, oltre a essere sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, **sostituisce anche le imposte di registro e di bollo** dovute per la registrazione del contratto di locazione, per la sua risoluzione e per le eventuali proroghe;
 - la non applicazione delle imposte di registro e di bollo sulla eventuale fideiussione prestata per il conduttore.

La percentuale dell'imposta sostitutiva è del 21%, ridotta al 15% (10% per il quadriennio 2014-2017) per i contratti a canone concordato e per quelli relativi ad abitazioni site in comuni con carenza di disponibilità abitative e in comuni ad alta tensione abitativa.

Per espressa disposizione del comma 6 dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011, il regime della cedolare secca

non può essere applicato “alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni”.

Risulta essere assodato che la possibilità di optare per la cedolare secca è consentita soltanto alle persone fisiche (trattandosi di una imposizione sostitutiva dell'IRPEF) che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

La questione di cui si dibatte riguarda invece la applicabilità o meno del suddetto regime per le unità immobiliari ad uso abitativo date in locazione da un soggetto privato (persona fisica) a un soggetto (persona fisica, società, ecc.) che intende utilizzarle nell'esercizio di una attività di impresa, o di arti e professioni.

A tale riguardo l'Agenzia delle Entrate, nella [Circolare n. 26/E/2011](#), ha sostenuto che

“esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti”.

L'Agenzia delle Entrate ha motivato, alquanto sommariamente, il suo convincimento con la considerazione che

“la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni”.

Parrebbe quindi che per l'Agenzia delle Entrate il comma 6 dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011, a norma del quale la cedolare secca è inapplicabile per le “locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni” sia rivolto non solo ai locatori ma anche ai conduttori.

La CTP di Reggio Emilia, nella sentenza in commento, si dimostra invece di tutt'altro avviso.

Infatti, per i giudici reggiani, le uniche condizioni alle quali è subordinata la fruibilità della cedolare secca sono che:

“(i) il locatore sia una persona fisica che non agisca in regime d’impresa o di libera professione, (ii) l’unità immobiliare locata sia abitativa e destinata ad uso abitativo”.

A detta della CTP di Reggio Emilia la normativa sulla cedolare secca non contiene invece l’ulteriore condizione che il conduttore non agisca in regime d’impresa o di libera professione.

I giudici di Reggio Emilia, nel richiamare la sopracitata Circolare n. 26/E/2011, ricordano giustamente, rifacendosi all’insegnamento della Corte di Cassazione, che trattasi soltanto di un documento di prassi e che

“come tale, esprime esclusivamente un parere, non vincolante per il contribuente (oltre che per gli uffici), per il giudice e per la stessa autorità che l’ha emanata”.

Sulla base quindi del suo diverso orientamento la Commissione conclude con l'affermare essere illegittima l’ulteriore condizione introdotta dalla prassi amministrativa in quanto “non è assolutamente prevista dalla norma” e, quale effetto, accoglie il ricorso del contribuente, condannando oltretutto l’Amministrazione Finanziaria alle spese di giudizio.

Come già inizialmente premesso, le conclusioni alle quali sono giunti i giudici della CTP di Reggio Emilia, ancorché motivate da una certa lettura della normativa di riferimento, si scontrano con quella che è invece la diversa lettura data dall’Amministrazione finanziaria.

Peraltro,

la tesi esposta nella Circolare n. 26/E/2011 è stata recentemente ribadita dal Ministero dell'economia e delle finanze nella risposta data il 12.03.2014 ad una interrogazione parlamentare.

La risposta, pur riguardando il caso specifico dell'affitto di immobili ad uso turistico con intervento di agenzie immobiliari, contiene infatti delle affermazioni di valenza generale.

In particolare, il Ministero ha ribadito che sono comunque escluse dal regime della cedolare secca

“le locazioni effettuate nell’esercizio di un’attività di impresa, o di arti e professioni, considerando anche l’attività esercitata dal locatario”.

Proprio sulla base di questo convincimento, il Ministero ha quindi concluso che anche per gli immobili affittati tramite una agenzia immobiliare,

“affinché possa trovare applicazione il regime della cedolare secca, è necessario in ogni caso che l’immobile ad uso abitativo sia locato ... per finalità abitative a soggetti che non esercitino attività di impresa, o arti e professioni”.

Oltre a ciò il Ministero ha anche affermato che, nel caso specifico di locazioni tramite agenzia immobiliare, i suddetti presupposti (affitto a soggetto diverso da imprenditore o lavoratore autonomo)

“devono essere espressamente previsti nel contratto di mandato stipulato tra proprietario ed agenzia, quale vincolo per l’agenzia mandataria”.

Un altro aspetto da considerare, ai fini sempre della interpretazione della normativa di riferimento, è la

recente introduzione nell’art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011 (ad opera del D.L. n. 47/2014) del comma 6-bis, il quale espressamente prevede la possibilità di optare per la cedolare secca “anche per le unità abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all’aggiornamento del canone di locazione o assegnazione”.

La necessità di prevedere espressamente la possibilità di optare per la cedolare secca per le locazioni nei confronti dei suddetti soggetti e solo alle suddette condizioni,

sembrerebbe palesare il fatto che anche per il legislatore il principio generale è quello della esclusione della cedolare secca per gli immobili locati a imprese o lavoratori autonomi, perché in assenza di una tale esclusione non vi sarebbe stata la necessità di operare una deroga specifica per alcuni soggetti.

Per quanto sopra non si può quindi che ribadire che la recente sentenza della CTP di Reggio Emilia deve essere valutata con attenzione al fine di decidere se optare per la cedolare secca anche per immobili locati a imprenditori o lavoratori autonomi, nella considerazione che una tale scelta potrebbe portare a un accertamento sia ai fini dei redditi che delle imposte di registro e di bollo, con un conseguente contenzioso dall’esito alquanto incerto.

In alternativa è sempre possibile operare come ha fatto il contribuente di cui alla sentenza in commento, che dopo aver pagato le imposte di registro e di bollo ha fatto istanza di rimborso e quindi ha ricorso contro il diniego.

Peraltro anche tale soluzione sembra comunque richiedere l’esercizio dell’opzione per la cedolare secca, con il conseguente rischio di un accertamento per l’IRPEF e le relative addizionali.