

Affitti, cedolare secca al bivio quando l'inquilino è una società

LOCAZIONI

Bocciata dai giudici di merito la tesi delle Entrate che esclude le imprese

La lettura delle norme conferma l'interpretazione favorevole al contribuente

**Dario Deotto
Stefano Zanardi**

In questi ultimi mesi risultano notificati, da parte delle Entrate, numerosi atti di rettifica sulle locazioni abitative quando i locatori hanno optato per la cedolare secca e i conduttori sono esercenti attività d'impresa. Linea confermata dalla risoluzione 50/E di venerdì scorso, con cui l'Agenzia – nonostante la norma "base" sia identica – apre alla possibilità che l'inquilino sia un'impresa, ma solo per la cedolare prevista per le locazioni commerciali della legge 145/2018.

Occorre invece rilevare che la norma "base" – l'articolo 3 del Dlgs 23/2011 – nulla dispone circa il requisito soggettivo del conduttore. La norma lo individua, infatti, solamente per il locatore, prevedendo che il regime della cedolare secca trovi applicazione per le persone fisiche in alternativa rispetto alla tassazione del reddito fondiario, il quale non riguarda gli immobili delle imprese e dei professionisti (articolo 43, comma 1, Tuir). Inoltre, il comma 6 dell'articolo 3 dispone che le disposizioni sulla cedolare secca «non si applicano alle locazioni... effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni». Il riferimento alle «locazione ef-

fettuate», oltre al «reddito derivante dai contratti», contenuto nel periodo successivo dello stesso comma 6, non può che riguardare il locatore.

L'Agenzia invece ritiene (circolari 26/E/2011 e 12/E/2016) che la norma ponga anche la medesima condizione soggettiva in capo al conduttore, e cioè che egli non agisca nell'esercizio di imprese o di arti e professioni.

Secondo, in particolare, la circolare 12/E appena citata, la conferma deriverebbe dal comma 6-bis dell'articolo 3 (aggiunto dalla legge di conversione del decreto casa, il Dl 47/2014), il quale dispone che la scelta per la cedolare «può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro... purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni». Secondo l'Agenzia, tale previsione sarebbe una sorta di deroga al regime ordinario della cedolare secca, confermando indirettamente che il conduttore della locazione deve possedere lo status di soggetto che non opera nell'esercizio di imprese o di arti e professioni.

Tale lettura non appare condivisibile. Non si tiene conto, infatti, che la norma fissa il requisito soggettivo solamente in capo al locatore, senza contare che la recente estensione ai contratti relativi ai negozi, che richiama la disposizioni sulla cedolare, conferma indirettamente la tesi che il conduttore può essere un'impresa (nonostante la tesi contraria della risoluzione 50/E). Inoltre, non si considera che il comma 1 dell'articolo 3 subordina l'applicazione della cedolare ai contratti che hanno ad oggetto «unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo». In pratica, la norma

contempla una condizione "oggettiva catastale", cioè devono risultare oggetto della locazione immobili censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa, ma anche (richiede la norma) una condizione "oggettiva effettiva", poiché viene richiesto che le unità immobiliari vengano effettivamente «locate per uso abitativo».

Qualora il conduttore non utilizzi l'immobile direttamente per un fine abitativo, ma a sua volta provveda a sublocarlo, non si realizza così la condizione "oggettiva effettiva abitativa" e, quindi, non compete in capo al locatore la possibilità di applicazione della cedolare secca. Questo perché, anche se il subconduttore dovesse effettivamente utilizzarlo per fini abitativi, si imporrebbero al proprietario degli oneri di indagine circa l'effettiva destinazione dell'immobile.

Ecco spiegata la "latitudine" del comma 6-bis, che si coglie anche dalla relazione al Ddl 1413 (di conversione del Dl 47 citato) nella quale si fa riferimento ad una modifica «in senso additivo» della previsione dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011. La modifica in senso additivo non può che riguardare il requisito oggettivo, visto che la norma prevede la fruibilità del regime a condizione che l'immobile classificato catastalmente come abitativo venga effettivamente utilizzato (direttamente) dal conduttore per un uso abitativo. Poiché quando lo stesso immobile è sublocato a terzi tale condizione non si realizza, la previsione del comma 6-bis intende ampliare la condizione oggettiva, estendendola a quando il conduttore è una cooperativa edilizia o un ente senza scopo di lucro che, a loro volta, lo sublocano a studenti universitari o lo mettono a disposizione dei Comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I PUNTI CHIAVE

1

LA CONTESTAZIONE**No alla cedolare con inquilini società**

Negli ultimi tempi si registrano numerosi atti emessi dall'agenzia delle Entrate volti a rettificare il trattamento impositivo delle locazioni abitative nelle ipotesi in cui i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca e i conduttori risultano esercenti attività d'impresa, in quanto, secondo gli uffici (in linea con le circolari 26/E/2011 e 12/E/2016), la condizione soggettiva del conduttore è rilevante ai fini dell'applicazione della cedolare secca alla pari di quella del locatore.

2

LA NORMATIVA**Nessun requisito richiesto dal decreto 23/2011**

La norma non individua alcuna condizione di tipo soggettivo per il conduttore, ma solo per il locatore (che non deve effettuare la locazione nell'attività d'impresa o lavoro autonomo). La norma fissa anche una condizione oggettiva: si deve trattare di unità abitative locate ad uso abitativo. Il comma 6-bis dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 che, secondo l'Agenzia, conferma indirettamente la necessità che il conduttore non sia un'impresa o professionista, ha ampliato solo la condizione oggettiva.

3

LA GIURISPRUDENZA**Trend di merito pro contribuente**

La giurisprudenza di merito (tra le ultime la sentenza 825/1/2019 della Ctp di Bari), con orientamento ormai consolidato, ha stabilito che i presupposti per la legittima applicazione della cedolare sono che la locazione dell'unità immobiliare abitativa avvenga per un reale uso abitativo (condizione oggettiva) e che il solo locatore sia una persona fisica non esercente attività d'impresa, arte o professione (condizione soggettiva), mentre non assume rilievo la natura del conduttore.

LA GIURISPRUDENZA

Le sentenze aprono all'opzione

Non preclude la sostitutiva neppure la norma a favore delle Onlus dettata nel 2014

Maurizio Nadalutti

L'applicazione della cedolare secca, anche ai contratti di locazione in cui il conduttore risulta un esercente attività d'impresa o un professionista, è stata oggetto di numerose pronunce da parte dei giudici di merito. La giurisprudenza risulta concorde nel ritenere applicabile tale regime anche alle locazioni in cui il conduttore agisce come imprenditore o professionista.

I precedenti

Tra le ultime, si registra la 825/1 del 5 aprile scorso, con la quale la Ctp di Bari (si veda il Sole 24 Ore del 13 maggio scorso) ha stabilito che i presupposti per la legittima applicazione della cedolare secca sono fondamentalmente due: che la locazione dell'unità immobiliare abitativa avvenga per un reale uso abitativo e che il (solo) locatore sia una persona fisica non esercente attività d'impresa, arte o professione. I giudici della Ctp di Bari hanno espressamente rappresentato di non condividere le prese di posizione delle Entrate – riportate nelle circolari 26/E/2011 e 11/E/2016 – con le quali sono stati equiparati (in maniera illogica, secondo la Ctp) i locatori, che non devono agire nell'esercizio di un'impresa, di un'arte o di una professione, ai conduttori per i quali, invece, nessuna disposizione prevede una simile preclusione. La pronuncia si pone nel solco di un orientamento consolidato (in tal senso, tra le altre, le sentenze 754/19 del 27 febbraio 2017 della Ctr Lombardia, la 800/1 del 31 maggio

2017 della Ctr Liguria e la 117/3 del 16 febbraio 2018 della Ctr Umbria).

Pur fondandosi su un ragionamento diverso, la sentenza 370/1 del 24 ottobre 2017 della Ctr Umbria ha confermato la possibilità di optare per la cedolare secca nel caso di conduttori esercenti attività d'impresa, arte e lavoro autonomo. Il ragionamento della Ctr Umbria si fonda sul fatto che il comma 6-bis dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011, unico riferimento alla natura del conduttore, sarebbe applicabile solo nei confronti di cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro che provvedono a sublocare a studenti universitari o a mettere a disposizione dei Comuni le unità immobiliari abitative. Tale disposizione normativa, che potrebbe far pensare a una volontà del legislatore di escludere dalla cedolare secca le locazioni ove i conduttori risultino esercenti attività d'impresa, arte o lavoro autonomo, deve essere piuttosto ricondotta – per i giudici umbri – alla volontà di chiarire che, anche nelle ipotesi di sublocazioni effettuate nei confronti di studenti, con carattere transitorio e a canone agevolato, è comunque concessa la possibilità di optare per la cedolare secca.

L'opzione «unilaterale»

Infine, nella sentenza 7/2 del 20 gennaio 2016, la Ctp di Terni, è stato altresì affermato che, essendo l'opzione per l'applicazione della cedolare secca rimessa soltanto alla figura del locatore, ciò risulta una conferma sul fatto che la condizione dell'assenza dell'esercizio d'impresa o di arti e professioni va verificata solamente in capo al locatore stesso e non certo anche in capo al conduttore, che di fatto subisce la scelta del locatore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Scelta da fare subito con un occhio al canone

In certi casi può essere il conduttore a opporsi all'applicazione della tassa

Cristiano Dell'Oste

Quando l'inquilino è una società, conviene seguire le sentenze pro contribuente o attenersi alle circolari delle Entrate? In attesa che sulla vicenda venga detta l'ultima parola, chi stipula una locazione abitativa con un'impresa è chiamato a prendere una decisione. Se opta per la cedolare, con ogni probabilità riceverà un accertamento per il mancato versamento dell'imposta di registro (con sanzione del 30%). Cui ne seguirà un altro per il mancato pagamento dell'Irpef e dell'addizionale comunale e regionale. Se non opta, accetta di pagare l'imposta di registro, il bollo, l'Irpef e le addizionali. Con un *tax rate* spesso raddoppiato.

Nella scelta, pesa senz'altro la propensione al rischio del contribuente. Anche l'importo del canone ha una certa influenza: se è elevato, il risparmio d'imposta connesso alla cedolare può coprire le spese legali di un'eventuale contenzioso. Ad esempio, per un locatore nel secondo scaglione Irpef (27%), su un canone mensile di mercato di 300 euro, il risparmio annuo è di 272 euro (contando anche registro e addizionali); su un canone di mille euro diventa 906 euro. Se quello stesso locatore ricade nel quarto scaglione Irpef (41%), le cifre diventano - rispettivamente - 768 e 2.559 euro all'anno.

A volte va considerata anche la volontà dell'inquilino: in certi casi, grandi società o gruppi multinazionali si rifiutano di stipulare contratti in cui il locatore opta per la cedolare,

in virtù delle proprie policy sulla prevenzione dei rischi fiscali.

Se si decide di optare per la cedolare, si pone poi il problema di "come" farlo. Tramite la registrazione online, Rli web non consente di indicare un'impresa o un titolare di partita Iva come inquilino optando per la cedolare secca.

Si può tentare di registrare il contratto allo sportello, anche se le associazioni della proprietà edilizia riferiscono che spesso i funzionari si rifiutano di procedere. È un comportamento discutibile, perché l'ufficio non potrebbe rifiutarsi di accettare il modulo, salva la possibilità di contestarne il contenuto. Comunque, se la presentazione "fisica" non va a buon fine, si può spedire con raccomandata il modello Rli cartaceo contenente l'opzione (anche per una delle annualità successive del contratto).

C'è anche chi suggerisce di registrare il contratto senza scegliere la cedolare e poi fare istanza di rimborso dell'imposta di registro, ricorrendo contro il prevedibile diniego. Si tratta però di una soluzione più debole, perché il contribuente si troverebbe a chiedere di applicare un regime per il quale non ha optato (a meno di non far leva sull'indicazione espressa nel contratto e/o sulla raccomandata inviata all'inquilino).

Qualche locatore potrebbe avere la tentazione di temporeggiare, registrando in ritardo il contratto con il ravvedimento operoso e riservandosi di optare (o no) in quel momento. Oppure, chi intende optare in una delle annualità successive, potrebbe sfruttare la remissione in bonis. Ma entrambi gli istituti comportano un costo extra e non permettono di attendere all'infinito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

