

Sì alla cedolare se l'inquilino è una Srl

LOCAZIONI

Salvo anche il contratto che prevede aggiornamenti Istat: sono comunque sospesi

Cristiano Dell'Oste

Si allunga la lista dei giudici che danno via libera alla cedolare secca anche quando l'inquilino è una società. La Ctp Bari, con la sentenza 825/1/2019 (presidente Bray, relatore Manganeli) salva l'opzione per la tassa piatta di un privato che ha affittato una casa a una Srl «a uso abitativo del suo legale rappresentante ovvero dei suoi collaboratori e dipendenti». Sulla stessa falsariga si sono già pronunciate tra l'altro la Ctp Reggio Emilia (470/3/2014) e la Ctr Lombardia (754/19/2017).

Nel caso deciso dalla Ctp Bari, le Entrate hanno inviato un avviso di liquidazione dell'imposta di registro – non dovuta da chi è in cedolare – senza però motivarlo. Già questo, per i giudici, è sufficiente a dar ragione al contribuente, condannando l'Agenzia alle spese. Nel merito, comunque, la Commissione ribadisce che la legge non detta preclusioni sull'inquilino, che può essere anche un imprenditore o un autonomo. L'importante è che siano rispettati gli altri paletti, cioè che il

locatore non agisca a titolo d'impresa, la locazione sia residenziale e l'immobile sia accatastato come abitazione.

I giudici bocciano anche un'altra argomentazione del Fisco, peraltro aggiunta come «integrazione della motivazione» e quindi «non consentita nella fase del giudizio» (Cassazione, 12400/2018). L'Agenzia ha affermato infatti la contraddittorietà del contratto di locazione, che «prevedeva contestualmente il regime della cedolare secca e quello degli adeguamenti Istat». La posizione delle Entrate deriva forse dalla circolare 26/E/2011, in cui si dice che il locatore può fare a meno di inviare la raccomandata all'inquilino se nel contratto è prevista la rinuncia agli aggiornamenti del canone.

Nella prassi, molti locatori esprimono nel contratto la volontà di optare per la cedolare, lasciando però la clausola che consente di aggiornare il canone (spesso l'opzione viene aggiunta a mano al modulo prestampato che già contiene la facoltà di aggiornamento). La Ctp Bari conferma questo comportamento, ricordando che è la stessa norma istitutiva della cedolare (articolo 3 del Dlgs 23/2011) ad affermare che la facoltà di aggiornare il canone – anche se prevista nel contratto – è sospesa per il periodo in cui il locatore applica la tassa piatta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

