

Immobili. La Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia sconfessa la tesi delle Entrate

Cedolare secca anche in foresteria

La legge non richiede che anche l'inquilino sia una persona fisica

Saverio Fossati

I giudici tributari impongono la correzione di rotta: la **foresteria** è un contratto cui si può applicare la **cedolare secca**. La pronuncia (n. 470/03/14, depositata ieri) viene dalla Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (sezione III, presidente ed estensore Montanari), che richiamandosi semplicemente alla legge ha imposto il riconoscimento della tassa a forfait anche quando l'inquilino dell'immobile è un'impresa, che lo affitta per ospitarvi i dipendenti. La notizia viene dallo studio Carnelutti di Roma, che ha assistito il proprietario nel conten-

I REQUISITI DI LEGGE

Perché spettino le agevolazioni basta che il proprietario sia persona fisica e che l'immobile sia destinato a uso abitativo

zioso con l'agenzia delle Entrate.

Una sentenza storica che sconfessa la posizione dell'agenzia delle Entrate, secondo la quale - invece - il beneficio dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione (articolo 3 del Dlgs 23/2011) spetta soltanto quando entrambi i contraenti sono persone fisiche.

Il caso, in particolare, riguarda una società che aveva sottoscritto un contratto di locazione di un immobile a uso abitativo per un proprio dirigente. Il proprietario si è visto negare la registrazione del contratto in misura fissa (come previsto dal Dlgs 23/2011), ha versato l'imposta proporzionale per intero e poi ha avanzato un'istanza di rimborso. Istanza respinta, perché l'Agenzia riteneva inapplicabile

il beneficio quando l'inquilino fosse una società, dunque in regime di impresa, indipendentemente dall'uso che veniva fatto dell'alloggio.

A questo punto il proprietario ha avviato il ricorso davanti alla Commissione tributaria, sostenendo che la norma di legge non prevede un requisito specifico in capo al locatario, che dunque può essere una persona fisica o un'impresa. Rilevano invece due aspetti, esplicitamente citati dalla norma e rispettati nella fattispecie: la figura del proprietario-locatore che, lui sì, deve essere una persona fisica, tanto che la "cedolare secca" sostituisce l'Irpef sui canoni di affitto; e la destinazione dell'immobile, che deve essere a esclusivo uso abitativo.

I giudici emiliani hanno confermato la tesi del proprietario, ordinando il rimborso dell'imposta versata dal proprietario e condannando l'Agenzia alle spese di giudizio. Va ricordato che, di fatto, il contenzioso nasce dalla circolare delle Entrate 26/2011, che stabiliva un requisito in più: «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». Sbarrando così, in caso di foresteria, il beneficio fiscale. L'importanza delle decisioni è quindi evidente per le decine di migliaia di foresterie sul territorio italiano: attualmente, al posto delle aliquote progressive Irpef, l'aliquota fissa è del 10% su quelli a libero mercato e in più l'imposta di registro a 200 euro fissi anziché al 2 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il quadro

01 | I VANTAGGI

Il vantaggio della possibilità di applicare la cedolare secca sui canoni di locazione è evidente: attualmente, al posto delle aliquote progressive Irpef, l'aliquota fissa è del 10% sui canoni concordati e del 21% su quelli a libero mercato; in più l'imposta di registro sconta 200 euro fissi anziché il 2 per cento e c'è l'esenzione dall'imposta di bollo. La procedura è sancita dall'articolo 3 del decreto legislativo 23/2011

02 | L'AGENZIA

La posizione dell'agenzia delle Entrate, espressa con la circolare 26/2011, escludeva la possibilità di applicare la cedolare secca nelle situazioni in cui l'inquilino non fosse una persona fisica, come nel caso della foresteria, che pur essendo adibita ad abitazione dei dipendenti dell'impresa viene affittata dall'impresa stessa. Stesso ragionamento viene applicato ai condomini che affittano l'ex portineria

03 | LA SENTENZA

La Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia, con la sentenza 470/03/14, depositata ieri, ha respinto la tesi dell'Agenzia: la norma di legge non prevede un requisito specifico in capo al locatario, che dunque può essere una persona fisica o un'impresa. Rilevano invece due aspetti, rispettati nella fattispecie: il proprietario deve essere una persona fisica e l'immobile va destinato a esclusivo uso abitativo