

PER LA CASSAZIONE NON CONTA CHI È L'AFFITTUARIO

Sì alla cedolare secca anche all'imprenditore

DI GIULIANO MANDOLESI

Via libera alla cedolare secca anche se l'affittuario svolge attività d'impresa o professionale.

Per l'applicazione della tassa piatta sulle locazioni è irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione ma solo quella del locatore che deve essere persona fisica, locare una unità abitativa e non deve concludere il contratto nell'esercizio dell'attività della sua impresa o professione. Con questa pronuncia della Cassazione (sentenza n. 12395 del 7/5/2024, si veda Italia oggi di ieri) si conclude una diatriba interpretativa che durava da oltre un decennio, nata a giugno del 2011 in conseguenza della pubblicazione da parte dell'Agenzia delle entrate con la circolare 26/E/2011, con la quale l'amministrazione in palese rotta con l'impianto normativo della cedolare secca, affermava che non rientravano nell'ambito applicativo del regime agevolato 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. La normativa di riferimento invece, art. 3 comma 6 dlgs 23/2011, risulta chiara e poco interpretabile disponendo un concetto diverso: la cedolare secca non è applicabile alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni, focalizzandosi quindi sulla figura del locatore e non su quella del conduttore. Su questo aspetto si è espressa

la Cassazione, ribaltando la sentenza di secondo grado, che ha stabilito una volta per tutte che, in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione all'art. 3 dlgs 23/2011 si riferisce solo alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa. Il caso trattato riguarda una persona fisica che aveva locato la propria abitazione ad una società che la usava come foresteria. Il contribuente poi aveva optato per la cedolare secca non versando l'imposta di registro annuale per due anni richiesta poi dalle Entrate con avvisi di liquidazione. L'amministrazione ritenendo inapplicabile la cedolare per la "natura" del conduttore richiedeva l'imposta di registro e gli atti conseguenti venivano impugnati dal locatore. In primo grado la Commissione tributaria provinciale di Milano (sentenza n. 3123/2018) annullava entrambi gli avvisi di liquidazione mentre in secondo grado la Commissione Tributaria regionale (sentenza n. 208/2020), in totale contrasto con l'orientamento della giurisprudenza di merito, dava ragione all'Ade interpretando in modo estensivo l'art. 3 dlgs 23/2011, ovvero lo svolgimento dell'attività d'impresa o professione, ed imponendola come parametro soggettivo da rispettare sia per il locatore sia per il conduttore al fine di poter optare per la cedolare secca.

© Riproduzione riservata

