

Cedolare secca per immobili ad uso "foresteria"

Scritto da Domenico Fabellini

Venerdì 21 Novembre 2014 16:31 - Ultimo aggiornamento Venerdì 21 Novembre 2014 16:41

CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI. APPLICABILE ANCHE AGLI IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE A SOCIETA' CHE LI UTILIZZINO COME "FORESTERIA" PER I PROPRI DIPENDENTI.

La C.T. Prov. Di Reggio Emilia, nella sentenza n. 470/03/14, depositata il 4.11.2014, ha chiarito che la cedolare secca può trovare applicazione ove il conduttore dell'immobile abitativo sia un'impresa che lo affitta per ospitarvi i dipendenti (ad uso c.d. "foresteria").

La sentenza si pone in contrasto rispetto a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 26/2011. In tale documento di prassi, infatti, l'Amministrazione finanziaria aveva affermato l'impossibilità di applicazione dell'imposta sostitutiva alle abitazioni locate da imprese per utilizzarle come foresteria. Secondo l'Agenzia, pertanto, va "tenuto conto 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, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato. 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".

La Commissione di Reggio Emilia ha rilevato, invece, che la norma non impone alcun requisito in capo al conduttore (che può essere, quindi, sia una persona fisica che un'impresa) mentre richiede espressamente che il locatore sia una persona fisica. Inoltre, è necessario che l'immobile sia destinato ad uso abitativo. Pertanto - conclude la Commissione - la cedolare secca può applicarsi all'immobile locato da una società per uso foresteria di un proprio dipendente. Domenico Fabellini

Il testo integrale della sentenza:

C.T. Prov. Reggio Emilia 4.11.2014 n. 470/3/14

Svolgimento del processo 1. Il sig. [Omissis] ricorre, con istanza ai sensi dell'art. 17 bis DLgs. 546/92, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Emilia, avverso silenzio rifiuto interposto in ordine all'istanza di rimborso dell'imposta di registro e di bollo versate per la registrazione del contratto di locazione concluso tra lo Stesso e la Società Italiana D. spa; il rimborso richiesto ammonta ad € 658,48. 2. Il Ricorrente deduce che:

- è proprietario di un appartamento, destinato ad uso di civile abitazione, locato alla suddetta società e dalla stessa contrattualmente utilizzato, ed utilizzabile, unicamente quale abitazione di un proprio dipendente;
- nel corpo del contratto di locazione sottoscritto tra le parti il locatore-ricorrente optava per il regime della c.d. "cedolare secca» di cui all'art. 3 DLgs. 23/2011, ma che, al momento della registrazione, l'Agenzia gli negava la possibilità di registrare il contratto in esenzione di imposta di registro e di bollo, come previsto dalla suddetta normativa, risultando vano ogni tentativo in tal senso, sia presentando il contratto "brevi manu", sia telematicamente mediante l'apposito software;
- al fine di evitare le sanzioni previste per il caso di omessa registrazione si trovava costretto, suo malgrado, a registrarlo al regime ordinario col pagamento dell'imposta di registro e di bollo, presentando poi istanza di rimborso delle stesse su cui si formava il silenzio rifiuto impugnato in questa sede il rifiuto interposto dall'Agenzia all'opzione del regime della cedolare secca è del

Cedolare secca per immobili ad uso "foresteria"

Scritto da Domenico Fabellini

Venerdì 21 Novembre 2014 16:31 - Ultimo aggiornamento Venerdì 21 Novembre 2014 16:41

tutto illegittimo, posto che la fattispecie concreta, poi, dedotta in giudizio, soddisfaceva e soddisfa tutte le condizioni poste dalla norma:

1. essere il locatore una persona fisica che non agisca in regime di impresa o di libera professione,
2. essere l'unità immobiliare locata abitativa e destinata ad uso abitativo;
 - il rifiuto interposto è, probabilmente, causato da un documento di prassi dell'Agenzia, n. 26/2011, che richiede sia soddisfatta un'ulteriore condizione, oltre a quelle previste dalla norma, quella, cioè, che il conduttore sia una persona fisica o ente privato non commerciale o ente pubblico: condizione del tutto illegittima in quanto non prevista dalla norma;
 - il Ricorrente infine chiede che, in accoglimento del ricorso, il Giudice adito ordini all'Agenzia il rimborso di quanto richiesto più interessi dal versamento al saldo, con condanna della Stessa al pagamento delle spese di lite aumentate ex comma 10, art. 17 bis cit.; l'Agenzia si costituisce in giudizio con controdeduzioni richiamando, a sostegno della legittimità del proprio operato, il citato documento di prassi; chiede infine il rigetto del ricorso.
3. All'udienza dibattimentale le Parti si riportano alle loro deduzioni scritte.

Motivi della decisione 4. Come ben evidenziato dal Ricorrente la norma, art. 3 DLgs. 23/2011, che ha introdotto il regime agevolativo, della c.d. "cedolare secca", ne subordina la fruibilità alle condizioni che:

1. il locatore sia una persona fisica che non agisca in regime di impresa o di libera professione;
 2. l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata ad uso abitativo,
- condizioni che risultano tutte soddisfatte nella fattispecie concreta dedotta in giudizio; l'ulteriore condizione, introdotta dal richiamato provvedimento 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" (Cass. sent. n. 6699/2014), fatta propria dall'Agenzia intimata, non è assolutamente prevista dalla norma e pertanto è illegittima; a ciò consegue l'accoglimento del ricorso e la condanna dell'Agenzia alle spese di giudizio liquidate come da dispositivo.

P.Q.M. La Commissione in accoglimento del ricorso ordina all'Agenzia intimata il richiesto rimborso di € 658,48, più interessi dal versamento al saldo; le spese di giudizio, liquidate in € 380,00 ed aumentate, ex art. 17 bis comma 10 DLgs. 546/92, di € 160,00, e dunque per un totale di € 520,00, seguono la soccombenza.

<https://www.facebook.com/professioneconculenza>