



delegazione provinciale di TREVISO

Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV) CF 94141190267

Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035

[confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

[www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

## Articolo del Sole24ore di oggi, 05/11/2014

di Saverio Fossati

### Cedolare secca anche in foresteria

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

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 contenzioso 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 decisione 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% sui canoni concordati e del 21% su quelli a libero mercato e in più l'imposta di registro a 200 euro fissi anziché al 2 per cento.

### Scarica la circolare 26/2011 dell'Agenzia delle Entrate

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/79052d8047115142a7fbbf3e920074ed/circ+26e+del+1+giugno+2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=79052d8047115142a7fbbf3e920074ed>