

## CEDOLARE SECCA, LOCAZIONE A USO FORESTERIA E LOCAZIONE A IMPRESE

Avv.to Anna Nicola

Possono optare per il regime della cedolare secca le **persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale** di godimento (come ad esempio, l'usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni (ex art. 26 del TUIR).

Considerato che usufrutto e nuda proprietà sono diritti complementari, l'imputazione dei redditi da locazione in capo all'usufruttuario esclude la nuda proprietà.

Per questo motivo, dato che la cedolare secca configura un'alternativa facoltativa alla tassazione dei redditi fondiari, **essa non può che limitarsi all'usufruttuario e risulta preclusa al nudo proprietario.**

Gli immobili in affitto ai quali si può applicare la tassazione sostitutiva devono rientrare nelle categorie catastali da **A1 a A11 ed essere a uso abitativo (no A10)**. La cedolare secca si applica anche alle **pertinenze** di tali immobili.

**Non** è invece possibile optarvi per i contratti **commerciali**, anche se la previsione di un'estensione dell'istituto anche all'affitto di negozi e uffici è prevista nell'ambito della legge delega di riforma fiscale.

Si è discusso a lungo se introdurre la cedolare secca nel 2024 anche per i locali **commerciali**. Alla fine l'agevolazione è rimasta fuori dalla legge di Bilancio pubblicata sulla Gazzetta ufficiale. La previsione di un'estensione della cedolare secca anche alla locazione di negozi e uffici è comunque prevista, anch'essa, nell'ambito della **legge delega di riforma fiscale**.

Potrebbe, dunque, essere inserita in un secondo momento e prevedere quindi un'aliquota unica anche per questo tipo di locazioni.

Il medesimo istituto trova applicazione – come ipotesi “additiva” - anche quando il conduttore non utilizza l'immobile per finalità direttamente abitative, ma lo sub-loca a terzi. In questo caso vi devono tuttavia essere delle precise condizioni soggettive: il conduttore deve risultare una cooperativa edilizia che lo subloca a sua volta (soltanto) a studenti universitari ovvero il conduttore deve risultare un ente senza scopo di lucro che mette l'unità abitativa a disposizione dei comuni.

Com'è noto, la cedolare secca è innanzitutto utile per contrastare gli affitti in nero, visti i vantaggi che derivano dalla stessa.

Questi **vantaggi** principalmente sono: il canone di locazione non si somma agli altri redditi ai fini Irpef e addizionali; non si devono versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo per la registrazione, la risoluzione e la proroga del contratto. Vediamo nello specifico i vari aspetti.

La cedolare secca è un regime di **tassazione** che sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sui redditi da locazione, comportando **l'esenzione** da imposta di registro e da imposta di bollo. E' un regime di tassazione agevolata sugli affitti suddiviso in **tre aliquote**:

- imposta sostitutiva del **21** per cento;
- aliquota agevolata del **10** per cento;
- aliquota del **26** per cento sulle locazioni brevi.

E' pari al 21 per cento per la generalità delle locazioni ma, nel rispetto di specifici requisiti si applica nella misura del 10 per cento, con vantaggi evidenti sul fronte dell'imposta dovuta in sostituzione dell'IRPEF, delle addizionali ma anche dell'imposta di registro e di bollo.

Si può **esercitare l'opzione** per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto, mediante il modello RLI, ma anche in caso di proroga dello stesso.

## **CEDOLARE SECCA DEL 21 PER CENTO: CALCOLO E REQUISITI**

La cedolare secca del 21 per cento è quella maggiormente applicata, in quanto al netto delle condizioni soggettive non sono previsti limiti particolari per accedervi.

Possono sceglierla le **persone fisiche titolari del** diritto di proprietà o di godimento di un immobile, se **al di fuori** dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni. La cedolare secca può essere esercitata dal proprietario dell'immobile o dal titolare di diritto reale di godimento, ad es. **l'usufruttuario**.

Se vi sono **più proprietari**, ciascuno può scegliere autonomamente il regime da applicare senza che gli altri ne subiscano alcuna conseguenza.

La cedolare secca del 21 per cento oltre a prevedere una tassazione ridotta rispetto all'IRPEF, sostituisce anche le addizionali comunali e regionali, così come non sono dovute le imposte di bollo e di registro in sede di registrazione del contratto.

## **CEDOLARE SECCA 2024 DEL 10 PER CENTO: A QUALI COMUNI, CONTRATTI E IMMOBILI SI APPLICA?**

Più vantaggiosa è la cedolare secca del 10 per cento prevista per i **contratti a canone concordato**, che si applica nei seguenti casi:

- in **Comuni** con mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati;
- ai contratti d'affitto a studenti **universitari**;
- nei Comuni in cui vi sono state **calamità** naturali;
- agli affitti **transitori** disciplinati dalla legge n. 431/1998.

I **Comuni** che rientrano nel primo punto sono: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, i comuni confinanti e gli altri comuni capoluogo di provincia.

Sono quindi più stringenti le condizioni per applicare la cedolare ridotta al 10 per cento che, in primo luogo, può essere esercitata solo in caso di contratti di affitto con la formula dell'equo canone, per i quali è necessario farsi assistere dalle **organizzazioni** della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'Accordo Territoriale.

Per i **contratti non assistiti** deve invece essere rilasciata un'attestazione dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Il documento deve accertare i requisiti per l'accesso alla tassazione agevolata.

## **CEDOLARE SECCA AFFITTI BREVI 2024, ALIQUOTA AL 26 PER CENTO**

Sale dal 1° gennaio 2024 la cedolare secca sugli **affitti brevi**. Se fino al 31 dicembre 2023 l'aliquota applicata è quella del 21 per cento, dal 1° gennaio 2024 la Legge di Bilancio prevede la tassazione al 26 per cento.

E' in tema di locazioni brevi di durata **non superiore a 30 giorni**, inclusi i contratti che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e pulizia di locali, stipulati direttamente o tramite soggetti che svolgono l'attività di intermediazione immobiliare, compresi i gestori di portali telematici.

Da quest'anno, una nuova normativa ha cambiato le carte in tavola per chi si occupa di affitti brevi. Oltre all'introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** e alle **nuove norme di sicurezza per gli affitti brevi**, c'è un significativo aumento della cedolare secca per gli affitti brevi. Questa novità è inclusa nella *Legge di Bilancio 2024 (articolo 1, comma 63, legge n. 213/2023)*.

Questo aumento della cedolare secca al 26% si applica soltanto **se si gestiscono da 2 a 4 immobili** destinati ad affitti brevi, ovvero affitti inferiori a 30 giorni. **Tuttavia, sarà possibile scegliere un immobile tra questi a cui si potrà applicare la quota al 21%.**

*Dal quinto immobile locato, la situazione cambia poiché è obbligatorio aprire la partita IVA e si presume che l'attività venga svolta in forma imprenditoriale*

**È importante notare che la cedolare secca si applica solo agli immobili destinati a locazioni turistiche brevi e non include strutture extralberghiere, come bed and breakfast o case vacanze.**

## **OPZIONE IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI. QUANDO SI PAGANO L'ACCONTO E IL SALDO DELLA CEDOLARE SECCA**

La cedolare secca si paga alle **stesse scadenze** previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Escludendo il primo anno, per il quale non si può definire la base imponibile, per i successivi si applicherà il sistema di **acconto e saldo**.

L'acconto deve essere pagato:

- in **un'unica** soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro;
- in **due rate**, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
  - la prima, del 40 per cento, entro il 30 giugno;
  - la seconda, del restante 60 per cento, entro il 30 novembre.

Il **saldo**, invece, deve essere corrisposto entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

I codici tributo da inserire nel modello F24 per il pagamento sono quelli qui di seguito indicati.

Codice tributo	Descrizione
1840	Cedolare secca locazioni - Acconto prima rata

Codice tributo	Descrizione
1841	Cedolare secca locazioni - Acconto seconda rata o unica soluzione
1842	Cedolare secca locazioni - Saldo

## CEDOLARE SECCA, CONVIENE? LE VALUTAZIONI DA FARE

Dopo aver chiarito le istruzioni per il pagamento e gli importi da corrispondere, osserviamo ora a chi conviene scegliere la cedolare secca.

Anche in questo caso risulta **determinante** il calcolo dell'imposta da corrispondere, se risulta maggiore **dell'IRPEF**, ovviamente, non conviene scegliere la tassazione sostitutiva.

A livello fiscale si devono tenere presenti alcuni principi.

Il reddito da locazione con il regime a cedolare secca segue le seguenti regole:

- è **escluso** dal reddito complessivo;
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa **non** possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni;
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso **nel reddito** ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

La cedolare secca è conveniente se ci si può avvalere dell'aliquota del **10** per cento.

Diversamente, non è immediatamente individuabile quando conviene anche con l'applicazione dell'aliquota al 21 per cento.

In ogni caso, è necessario partire considerando **il reddito del contribuente**.

Infatti, bisogna ricordare che sotto ad una certa soglia (fissata ad **8.125 euro**) non sono dovute imposte.

In questo caso è vantaggioso restare nel regime di tassazione IRPEF, perché l'adesione alla cedolare secca non prevede delle soglie di esenzione ed il pagamento sarà in ogni caso dovuto.

Al pari, ai contribuenti della cosiddetta "**no tax area**", con redditi fino a 8.174 euro all'anno, non conviene spostarsi dalla tassazione IRPEF, perchè le imposte non sono dovute al contrario del regime di tassazione sostitutiva.

Altrettanto intuitivamente i contribuenti con i **redditi più elevati** hanno convenienza ad applicare la cedolare secca per evitare di oltrepassare uno scaglione dell'IRPEF, cumulando il reddito fondiario e i redditi da lavoro.

Per le **situazioni intermedie** si dovrà invece calcolare l'importo delle detrazioni per assicurarsi che scegliendo la cedolare secca non si abbia sufficiente capienza fiscale (cedolare secca: no detrazioni e deduzioni).

In sostanza potrebbero verificarsi casi in cui, nonostante l'applicazione dell'IRPEF al 23 al 43 per cento, tale tassazione potrebbe risultare comunque più conveniente per effetto di deduzioni e detrazioni.

## COME PAGARE LA CEDOLARE SECCA: OPZIONE CON MODELLO RLI E ADEMPIMENTI

La scelta della cedolare secca può essere esercitata quando si **registra** il contratto o successivamente.

Nel caso della registrazione, l'opzione viene comunicata con **modello RLI**, modello che serve ai fini della **registrazione** del contratto.

Successivamente può essere esercitata in caso di **rinnovo**, entro 30 giorni dalla scadenza del contratto, sempre usando il modello RLI.

Per la **proroga**, invece, occorre ricordare che l'art. 3-bis del DL 34/2019 ha previsto la soppressione dell'obbligo di comunicazione telematica obbligatoria della proroga del contratto di locazione a cedolare secca. **Alcuni uffici locali** delle Entrate, nonostante ciò, caldeggiavano l'invio del modello RLI per allineare i flussi di dati di contratto e dichiarazione. La scelta per la cedolare secca deve comunque risultare da comportamento concludente, cioè occorre:

- inviare la dichiarazione dei redditi con la compilazione del quadro LC e di tutti i dati dell'immobile e dell'opzione per la cedolare secca;
- occorre aver versato i modelli f24 con i codici tributo corretti.

In assenza di una delle due azioni di cui sopra, l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare l'assoggettamento ad IRPEF dei canoni che non risultano da RLI telematico, dichiarazione dei redditi e imposte versate.

Nel caso delle **locazioni brevi**, ovvero di affitti che non superino i 30 giorni, visto che la registrazione non è obbligatoria si può scegliere la cedolare secca direttamente nella **dichiarazione dei redditi**.

La scelta della cedolare secca deve essere **comunicata dal locatore al conduttore con** lettera raccomandata. Con questa scelta si rinuncia all'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto stipulato.

Se la **rinuncia all'**adeguamento del canone d'affitto è già indicata nel contratto, l'invio della raccomandata non è obbligatorio.

Se la comunicazione **non viene inviata**, in caso di proroga del contratto di locazione, in alcune ipotesi la tassazione non decade.

Il locatore deve tuttavia aver tenuto un **comportamento coerente**, ovvero aver effettuato i **versamenti** dovuti e aver regolarmente dichiarato i **redditi** incassati.

## CEDOLARE SECCA E CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO FORESTERIA.

Il contratto di locazione ad uso foresteria è quel particolare contratto dove il conduttore prende in locazione un immobile affinché altri soggetti, collegati sotto il profilo delle attività svolte o degli interessi perseguiti, possano fruirne. Si tratta di un accordo immobiliare specificamente concepito per rispondere alle **esigenze abitative temporanee del personale delle società di capitali**, come Spa o Srl. Questo tipo di contratto, diverso dalle tradizionali locazioni abitative, permette a una società di concedere alloggio ai suoi **dipendenti o collaboratori per periodi determinati**, spesso per trasferte lavorative o progetti a termine in altre città. Questo tipo di contratto non è soggetto alle regole della cd. Legge Equo Canone e Legge n. 431/98, essendo regolato dal codice civile (art. 1571 e ss c.c.). E' relativamente flessibile nelle sue clausole principali. Può essere, ad esempio, per la durata del contratto (che comunque non può essere superiore a 30 anni), il canone di locazione e la cauzione. Le sue **principali caratteristiche** sono: - Esclusivo utilizzo da parte delle **imprese** come soggetto conduttore/locatario del contratto; **libera**

**determinazione dell'importo** del canone e della cauzione; **nessun vincolo per la durata** del contratto nel limite massimo previsto dalla norma di 30 anni. Il locatario del contratto è l'azienda, che effettua anche il versamento dei canoni di locazione. La disciplina della cedolare secca di cui all'art.3 D. Lgs. 23/2011 dispone che, per l'applicazione della cedolare secca, non sia rilevante che il locatario possa essere un "soggetto commerciale". Come requisito soggettivo, la normativa in tema specifica che il locatore sia una persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o professionale, senza alcun chiarimento in merito al soggetto conduttore. La giurisprudenza sostiene che la locazione ad uso foresteria sia compatibile con la cedolare secca (Commissione Tributaria Provinciale di Milano n. 3529 del 2015; cfr. anche si vedano tra le altre CTR Lazio n. 1425 dell'11/03/2021, CTP Treviso n. 138 del 09/03/2021, CTR Emilia-Romagna 1236 del 20/06/2019, CTP Bari n825 del 02/05/2019, CTR Lombardia 754 del 27/02/2017, CTP Milano 3529 del 17/04/2015 e CTP Reggio Emilia n470 del 04/11/2014). Questo il principio giurisprudenziale: *"se il locatore è una persona fisica che non esercita un'attività imprenditoriale, sussistendo il requisito previsto dalla legge della destinazione dell'immobile ad uso abitativo, può optare per la cedolare secca per la tassazione dei canoni di locazione, non avendo alcuna rilevanza il fatto che il conduttore sia una società."*

In particolare la cedolare secca può essere applicata nei seguenti casi:

- il locatore è una **persona fisica**
- la locazione riguarda un immobile abitativo che viene locato ad uso **abitativo**

All'opposto, l'Agenzia delle Entrate ritiene che **non sia possibile** applicare la cedolare secca a questi contratti (circolare n. 26/E/2011 e FAQ pubblicate dall'Agenzia delle Entrate).

L'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare la scelta di applicare la cedolare secca al momento della registrazione. In questi casi, sarà necessario impugnare il provvedimento davanti all'autorità giudiziaria.

L'Agenzia delle Entrate, è intervenuta, con la **circolare n. 26/E del 1 giugno 2011**, affermando che:

*" Esulano dal campo di applicazione della norma in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. Il locatore può, invece, esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile all'uso abitativo previsto dalla norma".*

Sempre l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 12/E del 8 aprile 2016, ha riaffermato che:

*"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 d'impresa o di lavoro autonomo, con la circolare n. 26 del 1 giugno 2011, è stato chiarito che, per l'applicazione della cedolare secca, occorre porre rilievo anche all'attività*

*svolta dal locatore, restano esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti”.*

## **CEDOLARE SECCA E IMPRESE**

Già si è fatto cenno a questo argomento in merito alla locazione ad uso foresteria. Ora vediamo direttamente la fattispecie con il conduttore in forma di azienda/impresa.

La giurisprudenza è di ordine affermativo mentre l’Agenzia delle Entrate, come sopra visto, è di parere contrario.

Nella sentenza **16.01.2023, n. 53 la Corte di giustizia tributaria** di secondo grado del Veneto ha riconosciuto la possibilità di applicare il regime sostitutivo della cedolare secca **anche nel caso in cui l'inquilino dovesse essere una società commerciale** (questa interpretazione è difforme dalla tesi sostenuta dall’Agenzia delle Entrate – si veda circ. n. 26/E/2011 – in base al quale l’art. 3, c. 6 D.Lgs. 23/2011 porrebbe una limitazione soggettiva stabilendo l’inapplicabilità delle relative disposizioni alle locazioni di unità immobiliari a uso abitativo effettuate nell’esercizio di un’attività d’impresa, o di arti e professioni).

In particolare, il Collegio giudicante ha ricordato che l’applicazione al contratto di locazione del regime della cedolare secca è subordinata al verificarsi di **2 requisiti**, ovvero:

- deve esservi una **persona fisica** non esercente attività imprenditoriale, titolare del diritto reale sul cespite oggetto del contratto di locazione;
- l’immobile locato deve essere destinato ad uso **abitativo**.

Previo soddisfacimento di questi requisiti, **il locatore può optare per l’applicazione della cedolare, a nulla rilevando che il conduttore sia una società commerciale.**

La pronuncia trae questa conclusione dall dato letterale e dalla *ratio* della normativa (art. 3 D.Lgs. 23/2011) che non si riferiscono alla qualifica del conduttore.

Da ciò si fa discendere che l’eventuale esclusione dal campo di applicazione della norma agevolatrice dei contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell’esercizio di attività di impresa **sarebbe erronea, indebitamente restrittiva**, e condurrebbe a una irrazionale **diseguaglianza tra locatori** di immobili di pari capacità contributiva in ragione della natura della controparte.

La presa di posizione assunta dalla Corte di giustizia tributaria del Veneto si aggiunge ad altre sentenze dello stesso tenore (si veda, ad esempio, la C.T.R. Umbria 9.08.2022, n. 257), ancorché non univoche (in senso opposto: C.T.R. Veneto 562/7/2022).

Ancora più recentemente, in senso analogo, si segnala l’orientamento espresso dalla **Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia** nella sentenza 17.07.2023, n. 2258.

## **ULTIMO ORIENTAMENTO: Cassazione 7 maggio 2024, n. 12395**

La Suprema Corte chiarisce che l’Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte: di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente sono su un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, **non è mai fonte di diritto** (Cass. civ. sez. III, 04/02/2022, n. 3598).

Ciò significa che **la circolare del 1/6/2011 n. 26/E è destinata ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti ma non ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario.**

Effettuata questa premessa, la Suprema Corte precisa che l'esclusione dell'applicazione del regime sostitutivo di tassazione (c.d. cedolare secca) deve essere **riferita nei termini di legge: alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione, essendo irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, alla attività professionale del conduttore** (nel caso di specie, l'alloggio era per esigenze di alloggio di dipendenti).

Anche **la ratio della legge** è in questo senso: non è solo quella di contrastare **l'evasione fiscale, ma anche facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo** (esigenza che può sorgere anche nell'esercizio delle attività imprenditoriali, arti o professioni, che sempre più spesso avvengono lontano dal luogo di residenza/sede o sono dislocate in plurimi contesti territoriali) e **sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare, che richiede periodiche spese di manutenzione straordinaria.**

Questo il principio di diritto affermato dalla Corte in accoglimento del ricorso proposto dal contribuente: *“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 di cui all'art. 3, sesto comma, D. Lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni”*.

Il rilievo che dall'applicazione del regime possa trarre vantaggio anche il conduttore (*i.e.* non applicabilità dell'imposta di registro e non adeguamento periodico del canone) non giustifica un'interpretazione restrittiva della disciplina della cedolare secca, poiché ne **deriverebbe un'irrazionale compressione** del suo ambito applicativo in danno del locatore, beneficiario naturale del regime impositivo in parola.

#### **Tabella riassuntiva della sentenza**

Sintesi del Caso	Il ricorrente, un locatore, aveva contestato le sanzioni e gli avvisi di liquidazione dell'imposta di registro per gli anni 2012 e 2013, relative a un contratto di locazione abitativo stipulato con una società.
Questione Dibattuta	La questione principale era se il regime della cedolare secca potesse essere applicato ai contratti di locazione dove il conduttore è un'impresa, considerando l'interpretazione dell'art. 3, comma 6, del D.Lgs. n. 23 del 2011.
Soluzione della Corte	La Corte di Cassazione ha stabilito che l'esclusione dal regime della cedolare secca si applica solo ai locatori che esercitano attività d'impresa o professionale, e non ai conduttori, permettendo così l'applicazione della cedolare secca anche se il conduttore è un'impresa.