

# Quotidiano del FISCO

[Stampa articolo](#)[Chiudi](#)

STAMPA NOTIZIA 13/07/2019

## Affitto immobili, cedolare secca sulle foresterie

di Saverio Fossati

Cedolare affitti anche quando l'inquilino è una società. La Ctr Emilia Romagna (sentenza 1236/2019, relatore Lorella Fregnani) supera il tabù delle Entrate con una lettura lineare della norma e apre l'agevolazione a chi affitta foresterie.

La pronuncia, segnalata da Confedilizia, non è la prima a vedere contrapposti giudici tributari emiliani e agenzia delle Entrate (si veda la precedente sentenza 470/03/14 della Ctp Reggio Emilia e il Sole 24 Ore del 5 novembre 2014) ma sinora l'Agenzia ha tenuto duro sull'interpretazione restrittiva: in una faq del 20 gennaio 2015 (si veda il Sole 24 Ore del 21 gennaio 2015), di fatto una fotocopia della circolare 26/2011, spiegava che «(...) sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca 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 decisione della Ctr è proprio la conseguenza di quella prima sentenza della Ctp Reggio Emilia, che è stata appellata dall'Agenzia nel 2015 e ora conferma la tesi del contribuente.

La vicenda era nata sul mancato rimborso dell'imposta di registro per un contratto di locazione sul quale il contribuente riteneva andasse applicata la cedolare secca al posto di Irpef, bollo e registro: dato che Sirio si rifiutava di registrare telematicamente la locazione, il locatore era stato costretto a pagare le imposte. La situazione era chiara: mentre il locatore era una persona fisica che agiva non in esercizio d'impresa (come vuole il Dlgs 23/2011, istitutivo della cedolare), il locatario era un'impresa che stipulava una locazione abitativa a scopo foresteria per i suoi dipendenti.

Il ragionamento della Ctp, confermato integralmente dalla Ctr, fa riferimento al dettato della norma, che detta requisiti per il locatore (persona fisica non imprenditrice) e per la destinazione (abitativa) dell'immobile ma nulla dice circa il locatore, che quindi può ben essere una persona giuridica o un ente senza personalità. Infatti la Ctr afferma che l'ulteriore requisito invocato dalle Entrate (cioè che anche il locatario debba essere una persona fisica) non è previsto da nessuna norma.

La possibilità di una locazione abitativa (nel contratto era specificato che si trattava di una destinazione a foresteria) da parte di un locatore che non sia persona fisica è quindi, per i giudici tributari, contemplata dalla normativa vigente.

«Si tratta – rileva Confedilizia – di una nuova importante conferma dell'unica interpretazione conforme alla lettera e allo spirito della legge, che la nostra Confederazione ha sostenuto sin dall'istituzione della cedolare. Auspichiamo che l'agenzia delle Entrate riveda al più presto la sua posizione, così ponendo fine a un inutile contenzioso ed evitando ulteriori spese ai cittadini interessati».

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati