

Locazione ad uso abitativo

Equo canone, canone concordato e cedolare secca: una mini guida alle condizioni più utilizzate (ma meno conosciute) nei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, una delle tipologie di patto più frequente nella vita delle persone. A tutti, prima o poi, capita di dovere sottoscrivere un contratto di locazione, sia dalla parte del locatore sia del conduttore. Esistono diversi concetti dei quali si parla frequentemente trattando di locazioni e dei quali molte persone, pur citandoli, dimostrano di non avere piena conoscenza e padronanza.

Contributo a cura di

Edoardo Valentino

LOCAZIONI

Le condizioni più utilizzate nei contratti di locazione di immobili

Equo canone, canone concordato e cedolare secca: una mini-guida alle condizioni più utilizzate (ma meno conosciute) nei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, che intende fornire unicamente alcuni spunti di ragionamento sugli istituti maggiormente citati in ambito di locazione di immobili (si parla di locazione e non di affitto, dato che quest'ultima tipologia contrattuale riguarda la locazione di beni produttivi, come per esempio le aziende).

Edoardo Valentino
Avvocato

I contratti di locazione ad uso abitativo sono una delle tipologie di patto più frequente nella vita delle persone. A tutti, prima o poi, capita di dovere sottoscrivere un contratto di locazione, sia dalla parte del locatore sia del conduttore.

Esistono diversi concetti dei quali si parla frequentemente trattando di locazioni e dei quali molte persone, pur citandoli, dimostrano di non avere piena conoscenza e padronanza.

A parere di chi scrive, però, è necessario avere una conoscenza approfondita di tutti gli elementi dei contratti che stiamo sottoscrivendo dato che le scritture sono vincolanti tra le parti in ogni loro componente e quindi solo la conoscenza del contenuto ci può soccorrere per evitare brutte sorprese e consentirci invece di godere dell'immobile

(locato o condotto) in totale serenità.

La presente mini-guida, quindi, non ha la pretesa di sostituirsi alla consulenza di un legale, ma di fornire unicamente alcuni spunti di ragionamento sugli istituti maggiormente citati in ambito di locazione di immobili (si parla di locazione e non di affitto, dato che quest'ultima tipologia contrattuale riguarda la locazione di beni produttivi, come ad esempio le aziende).

Il contratto di locazione

Il primo istituto del quale occorre trattare, in ordine di genesi del contratto, è quello della registrazione.

Si dice **contratto "registrato"** quando a seguito della sottoscrizione le parti si recano presso gli uffici della Agenzia delle entrate (oppure on-line, con la nuova modalità di registrazione telematica del contratto) al fine di iscrivere il contratto sottoscritto nei registri e consentire così un controllo da parte della Pubblica amministrazione.

Ad essere onerato della registrazione è il proprietario dell'immobile, che deve adem-

piere entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto e darne comunicazione all'inquilino e all'amministratore di condominio (al fine di consentire a questi di aggiornare l'anagrafe condominiale).

La situazione opposta del contratto registrato è il cosiddetto **contratto "in nero"** ossia sottoscritto dalle parti, ma non soggetto a registrazione.

Tale contratto è radicalmente nullo ed espone il proprietario dell'immobile a svariate conseguenze negative come sanzioni particolarmente onerose e l'impossibilità di procedere allo sfratto dell'inquilino moroso (sarà a quel punto necessario istaurare un giudizio ordinario con tempi e costi decisamente superiori).

Le sanzioni in caso di mancata registrazione sono le seguenti: pagamento dal 120% al 240% dell'imposta dovuta in caso di omissione completa della registrazione, pagamento dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta per la parziale omissione della comunicazione del canone e 30% dell'imposta dovuta in caso di versamento oltre i termini di legge.

E quale sarà la disciplina in caso di **contratti "misti"**, ossia quei contratti che pur essendo registrati prevedono un accordo tra il locatore e il conduttore per il pagamento di una quota di affitto in nero?

Su tali patti aggiunti si è pronunciata recentemente la Cassazione a Sezioni Unite che, con la sent. n. 23601 del 9 ottobre 2017, ha stabilito il principio in ragione del quale «è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità *vitiatur sed non vitiatur*, con la conseguenza che solo il patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo a prescindere dall'avvenuta registrazione» (previsione applicabile anche per i contratti di locazione ad uso commerciale).

Il canone di locazione

Il canone di locazione, poi, può essere stabilito secondo svariate modalità.

Si sente spesso parlare di **cedolare secca**; questo istituto rappresenta un istituto facoltativo in deroga del regime ordinario dei contratti di locazione.

L'istituto alternativo (descritto dall'art. 3 del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011 - *Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*), però, può essere solo applicato per locazioni ad uso abitativo e non commerciale.

A fare fede, in detto caso, non sarà l'attività svolta dal soggetto conduttore, ma il fine per il quale sottoscrive il contratto di locazione, come affermato dalla Commissione Tributaria di Milano che riporta che «Il soggetto locatore di beni immobili, persona fisica che non eserciti attività imprenditoriale, ha il diritto ad applicare sul contratto di locazione la cedolare secca per la tassazione del canone di locazione anche nel caso in cui il contratto abbia come parte locataria un soggetto imprenditore o lavoratore autonomo, purché si abbia ad oggetto beni immobili destinati ad uso abitativo» (si veda Comm. Trib. Reg. Milano, Lombardia, Sez. XIX, sent. 27 febbraio 2017, n. 754).

Laddove, in caso di regime ordinario, i canoni percepiti andranno a fare cumulo nella dichiarazione dei redditi del proprietario, e quindi scontando un'imposta IRPEF basata sullo scaglione del percipiente, in caso di cedolare secca vi sarà invece una trattenuta a monte che permette di pagare un'imposta fissa.

In particolare, al percepimento dei canoni, verrà applicata un'imposta pari al 21% sull'ammontare lordo del canone a pagamento dell'IRPEF e delle addizionali.

Esiste anche, in alcuni casi, la possibilità di versare la minore somma del 15% di imposta nei comuni con carenze di disponibilità abitative (art. 1, lett. a) e b) del D.L. 551/1988)

ossia Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica).

Optando per il regime della cedolare secca, poi, vi sono altre premialità e in particolare l'esenzione dal pagamento dell'imposta di

registro e di bollo, che sono dovute per le registrazioni, le risoluzioni e le proroghe dei contratti di locazione.

La conoscenza dei predetti istituti, come illustrato, consente di giovare al massimo degli sgravi fiscali ed agevolazioni consentite dalla legge e di evitare le gravose sanzioni poste dall'ordinamento per tentare di arginare il diffuso fenomeno degli affitti non registrati.

Locazione; cedolare secca; natura giuridica del conduttore; persona fisica o società; irrilevante
Comm. trib. Reg. Lombardia, Milano, Sez. XIX, sent. 27.2.2017, n. 754

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora D. V. E., proprietaria di un immobile concesso in locazione, dopo aver ricevuto un avviso di liquidazione da parte dell'Agenzia delle entrate per l'omesso versamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione, impugnava tale avviso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale di Milano rilevando che il mancato versamento dell'imposta di registro era addebitabile al fatto di aver optato per il regime della cedolare secca.

A sostegno di tale assunto depositava copia della dichiarazione dei redditi per l'anno oggetto di verifica (dalla quale si evince l'esercizio dell'opzione della cedolare secca), nonché copia di richiesta di esercizio di autotutela con la quale faceva presente alla direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate di aver optato per tale regime e di non essere pertanto obbligata a versare l'imposta di registro.

La ricorrente (proprietaria dell'immobile e locatrice nel contratto di locazione oggetto di tassazione), puntualizzava altresì che:

- il locatore era una persona fisica che non agiva in regime d'impresa o di libera professione;
- che l'oggetto del contratto di locazione era un'unità immobiliare abitativa destinata ad uso abitativo e che il contratto era ad uso abitativo, anche se il conduttore era rappresentato da una società;
- che era quindi in possesso dei requisiti previsti dalla legge, che non preclude comunque al locatore la possibilità di avvalersi della cedolare secca quando il conduttore è una società.

L'Agenzia delle entrate si costituiva in giudizio, riportandosi ad una propria circ. n. 26/2011 e precisando che, nel contratto di locazione per il quale la ricorrente è locatrice, il conduttore risulta essere una società, e pertanto non sussisteva il diritto di optare per il regime facoltativo d'imposizione (cedolare secca) che, ribadisce l'Ufficio, è riservata solo alle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio dell'attività di impresa.

La Commissione tributaria ha accolto il ricorso della locatrice proprietaria dell'immobile ritenendo che, in quanto persona fisica, titolare del diritto di proprietà sull'immobile concesso in locazione, aveva legittimamente optato per il sistema della cedolare secca per la tassazione dei canoni derivanti da tale contratto di locazione.

A tal riguardo, rileva la sentenza, la Direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate non poteva negare, in sede di esercizio di autotutela della contribuente, l'accoglimento delle richieste di quest'ultima sulla base di un semplice documento di prassi adottato dall'ufficio stesso che esprime

esclusivamente un parere non vincolante tanto per il contribuente, quanto per gli stessi uffici.

Tale circolare, infatti, ha cercato di interpretare il sesto comma dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 contenente "*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale*" che nega la possibilità di avvalersi della cedolare secca nelle locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, ritenendo che l'accesso a tale imposta da applicare ai canoni di locazione debba essere negata al locatore nel momento in cui il conduttore dell'immobile sia una società.

La Commissione tributaria, invece, ha osservato che non può essere accolta tale eccezione trattandosi di un'interpretazione distorta della legge che prevede espressamente che può usufruire della cedolare secca il locatore persona fisica titolare di un diritto di proprietà o di godimento sull'immobile concesso in locazione, non disponendo alcunché in merito al conduttore. Muovendo da tale presupposto la sentenza ha stabilito che se il locatore è una persona fisica può optare per la cedolare secca per la tassazione dei canoni di locazione, e non ha alcuna rilevanza il fatto che il conduttore sia una società. In pratica l'elemento che rileva per l'applicazione della cedolare secca è solo il requisito previsto dalla legge secondo cui il locatore, proprietario dell'immobile o titolare di un diritto di godimento, deve essere una persona fisica che non esercita attività imprenditoriale.

Appella l'Ufficio richiamando la circ. n. 26 E/2011, ove si afferma che il regime fiscale alternativo non è applicabile a quei 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".

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello non merita accoglimento.

La cosiddetta cedolare secca, imposta applicabile ai canoni di locazione, è disciplinata dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 che così dispone «...il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione...».

Dunque, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. citato, in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo, che non agisca nell'esercizio d'impresa o di lavoro autonomo, può optare per il regime della cosiddetta "cedolare secca", che prevede sostanzialmente un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, con aliquota del 21% o del 15% a seconda del tipo di contratto.

Per quanto concerne il profilo del locatario, la norma non impone alcun vincolo particolare ai fini dell'accesso al regime agevolato.

L'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 26/E/2011, ha precisato 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 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 e all'utilizzo dell'immobile locato. Secondo l'Amministrazione finanziaria, esulano dal campo di applicazione della norma in oggetto 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.

In tal modo, tuttavia, finisce per equiparare, illegittimamente i locatori, che non devono, invero, agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, come espressamente previsto dal citato art. 3, ai conduttori, per i quali, invece, nessuna disposizione prevede una simile preclusione.

Concludendo, se il locatore è una persona fisica che non esercita 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, e non ha alcuna rilevanza il fatto che il conduttore sia una società.

La delicatezza della questione giustifica la compensazione delle spese.

PQM

la Commissione conferma la sentenza impugnata. Spese compensate.