



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di CASERTA Sezione 10, riunita in udienza il 08/04/2025 alle ore 10:00 in composizione monocratica:
SESSA SABATO, Giudice monocratico

in data 08/04/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 9/2025 depositato il 02/01/2025

proposto da

Alessandro

Difeso da

Davide Natale
Aldo Natale - N

ed elettivamente domiciliato presso aldo.natale@avvocatismcv.it

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Caserta

elettivamente domiciliato presso dp.caserta@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- RIGETTO DEFIN.AGEVOL.RAPP.TRIBUTARI n. AGEDP-CE_251945_2024_1784 REGISTRO 2024

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 1879/2025 depositato il 14/04/2025

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: Il difensore della parte, fa presente, che il contratto di fitto la cui registrazione era stata rifiutata dall'Agenzia risulta regolarmente registrato dalla stessa Agenzia in data 28/01/2025, serie T1316. Il difensore di parte ricorrente, fa presente altresì che dal cassetto fiscale del Sig. Sardo emerge

che il contratto sia stato registrato con l'agevolazione di cui alla legge 431/98 quant'anche non emerge l'applicazione della c.d. cedolare secca. Insiste per l'accoglimento del ricorso e la condanna della parte alle spese. Il difensore precisa che l'Agenzia delle Entrate ha erroneamente individuato il valore della controversia in E. 84 in luogo di E. 9360,00 pari al corrispettivo pattuito per una annualità di locazione. Tanto ai fini di un eventuale soccombenza della controparte al pagamento delle spese di lite.

Resistente/Appellato: Nessuna

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Signor [redacted] impugnava il rigetto dell'istanza di registrazione di un contratto di locazione per l'inapplicabilità del regime della cedolare secca ai contratti conclusi con conduttori che agivano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

Al riguardo, nel convenire in giudizio l'AF, previa ricostruzione dei fatti, precisava:

1. di aver sottoscritto con una società di capitali un contratto di locazione ad uso abitativo di un'unità immobiliare ammobiliata;
2. di aver dato mandato ad una associazione per registrare il contratto in questione ricevendo, però, dall'AF il rigetto della relativa istanza;
3. di aver appreso che il rigetto dell'istanza si fondava su quanto disposto da una circolare che sanciva l'inapplicabilità del regime della cedolare secca ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agivano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo del bene per finalità abitative di collaboratori dipendenti.

Eccepiva nel merito:

1. l'errore commesso sull'interpretazione della norma ovvero la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 3, comma 6, del decreto legislativo numero 23 del 2011;
2. la circostanza che la destinazione d'uso dell'immobile, non la qualifica del conduttore, costituiva il criterio determinante per l'applicazione della cedolare secca;
3. il principio di legalità ed il proprio diritto al regime fiscale agevolato;
4. la violazione dei principi di equità e proporzionalità;
5. l'ingiustificato disallineamento con la normativa europea.

Concludeva chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'illegittimità del diniego di registrazione con l'annullamento del rigetto di registrazione nonché l'applicabilità della cedolare secca al contratto di locazione presentato per la registrazione. Spese vinte da distrarre in favore dei difensori costituiti dichiaratasi antistatari.

Radicatasi la lite si costituiva in giudizio l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Caserta, Ufficio legale, contestando quanto ex adverso dedotto.

Insisteva per la legittimità del proprio operato chiedendo il rigetto del ricorso e la condanna del ricorrente al pagamento delle spese di lite come da allegata nota.

All'udienza dell'8 aprile 2025 il giudice monocratico, esaminati gli atti, decideva come da dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva, a prescindere dalla intervenuta registrazione per come dichiarata in udienza dal difensore della parte, che l'articolo 3, comma 6, del decreto legislativo numero 23 del 2011 stabilisce che le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 4 e 5 non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

Il reddito derivante dai contratti di cui al richiamato articolo non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica numero 917 del 1986.

La norma in questione si riferisce a locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

La Corte di Cassazione, sentenza numero 12395 del 2024, ha stabilito che, ai sensi dell'articolo 3, comma 6, dell'indicato decreto numero 23 del 2011, le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5, che prevedono il descritto regime della cedolare secca, non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

Stante la necessità di coordinare la disposizione in esame con quelle richiamate, di cui ai precedenti commi, che attribuiscono esclusivamente al locatore la possibilità di optare per il regime tributario della cedolare secca, senza che il conduttore possa in alcun modo incidere su tale scelta, l'esclusione deve logicamente essere riferita alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa ovvero della sua arte o professione, restando, invece, irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, alla attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei propri dipendenti).

In questo senso depone non solo la lettera ma anche la ratio della legge che non è solo quella di contrastare l'evasione fiscale ma anche quella:

1. di 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);
2. di sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare, che richiede periodiche spese di manutenzione straordinaria.

La circostanza che il regime tributario in esame avvantaggia anche il conduttore (in considerazione dell'esclusione dell'imposta di registro e dell'aggiornamento del canone) e che non può certo giustificarsi un'interpretazione dell'articolo 3, comma 6, da cui derivi una riduzione dell'ambito applicativo della cedolare secca in danno del locatore a cui:

1. è riservata la relativa scelta;
2. è il beneficiario principale di tale regime.

In sostanza il principio di diritto affermato dalla indicata sentenza, peraltro pienamente condiviso, è che, 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 d'impresa o professionale, atteso che l'esclusione di cui all'articolo 3, comma 6, si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa ovvero di arti o professioni.

Quanto esposto rende superfluo l'esame di ogni e qualsiasi ulteriore questione o eccezione.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo considerando che il valore totale della controversia esposto dal ricorrente nella NIR è pari ad euro 84,30.

P.Q.M.

Il Giudice monocratico accoglie il ricorso e condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese di lite liquidate in euro 278,00 per compenso tabellare ed in euro 41,70 per spese generali oltre oneri ed accessori di legge se dovuti da distrarre in favore dei difensori costituiti dichiaratisi antistatari.