

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***L'uso foresteria non esclude la cedolare secca***

di **Alessandro Bonuzzi**

Le **condizioni** che devono essere rispettate per l'applicazione della **cedolare secca** riguardano il **locatore**, nonché la **natura** e l'**uso dell'unità immobiliare** da locare, non rilevando in alcun modo l'eventuale **commercialità** del **locatario**.

Lo ha stabilito la **CTR Emilia Romagna** con la [sentenza n. 1236/7/19](#) pubblicata in data **20 giugno 2019**.

La vicenda trae origine dall'**impugnazione** davanti alla **CTP di Reggio Emilia**, da parte di un contribuente **persona fisica "privata"**, di un **diniego di rimborso di maggiori imposte di registro e di bollo versate** in occasione della registrazione di un contratto di locazione stipulato tra il contribuente stesso, in qualità di **locatore**, e una **società di capitali**, in qualità di **locatario**.

Il locatore, infatti, avrebbe voluto optare per il regime della **cedolare secca**, ma l'Agenzia (o meglio il *software* Siria da utilizzare ai fini della registrazione del contratto) **non ha consentito l'adesione al regime sostitutivo**, richiedendo il pagamento delle normali imposte di registro e di bollo, **sul presupposto che il locatario era una società**, a nulla rilevando che l'immobile sarebbe stato destinato a fungere da **abitazione di un dipendente** (cd. **uso foresteria**).

Il contribuente ha, quindi, provveduto al **pagamento** di quanto richiesto, salvo poi chiedere il **rimborso** delle somme versate, sostenendo di aver diritto a fruire della cedolare secca essendo rispettati i **requisiti** richiesti dalla norma, atteso che:

- il **locatore** era una **persona fisica** che agiva in **veste di privato consumatore**;
- l'immobile **abitativo** era destinato ad **uso abitativo**;
- l'**ulteriore limitazione** costituita dalla **natura imprenditoriale del conduttore non è imposta dalla legge** ma solo dalla [circolare 26/E/2011](#).

La CTP ha **accolto il ricorso** del **contribuente** ritenendo **non rilevante**, ai fini dell'applicazione della cedolare secca, la **natura commerciale** del **locatario**.

L'Agenzia delle entrate ha, quindi, proposto **appello** avverso la sentenza di primo grado, asserendo che la [circolare 26/E/2011](#) **non introdurrebbe un nuovo requisito** ma **espliciterebbe** le **finalità** della norma – [articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#) – che al **comma 6** precisa che l'opzione non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo **effettuate nell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni**, con ciò attribuendo valore alla **soggettività** sia del **locatore** che del **conduttore**.

La **CTR emiliana**, aderendo a **costante giurisprudenza di merito**, **conferma** la decisione del giudice di prime cure **rigettando** l'appello dell'Agenzia.

Secondo la commissione regionale, infatti, le **uniche condizioni** di fruibilità del regime alternativo della cedolare secca sono:

1. che il **locatore sia persona fisica che non agisca in regime d'impresa o di libera professione**;
2. che **l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata ad uso abitativo**.

L'ulteriore condizione riguardante il **profilo soggettivo** del **locatario non è in alcun modo prevista dalla norma** e, soprattutto, **non può essere introdotta con una circolare** dell'ente impositore **non avente valore normativo** e **non essendo vincolante** per i contribuenti.

Siccome **l'uso foresteria non esclude la destinazione abitativa dell'immobile**, nel caso in discussione, il locatore aveva diritto di **optare** per la **cedolare secca** e, pertanto, a vedersi **rimborsate** le maggiori imposte di registro e di bollo versate.

Seminario di specializzazione

**L'OBBLIGO DEL CONTROLLO DI GESTIONE INTRODOTTO  
DAL NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)