

Foresteria e cedolare secca: confermato un importante principio di diritto

Con la sentenza n. 754 del 27.2.'17, la Commissione tributaria regionale di Milano ha confermato un importante principio di diritto che Confedilizia ha sostenuto fin dal 2011: la cedolare secca ben può essere applicata ad un contratto il cui conduttore risulta essere una società (tipico il caso della foresteria), ricorrendone tutti i presupposti previsti dalla legge e cioè che il locatore sia una persona fisica che non agisce in regime di impresa o di libera professione e che loca un immobile ad uso abitativo con un contratto ad uso abitativo (cfr. *Cn* maggio '17).

Come ben ha sottolineato la Commissione – respingendo l'appello delle Entrate e confermando la decisione di prime cure – per quanto concerne il profilo del locatario, la norma non impone alcun vincolo particolare ai fini dell'accesso al regime agevolato.

L'interpretazione data dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 26/E del 2011, per la quale esulano dal campo di applicazione della cedolare i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, finisce per equiparare illegittimamente i locatori (che ex art. 3, d.lgs. n. 23/'11 non devono agire nell'esercizio di un'attività di impresa, arte o professione) ai conduttori, per i quali invece nessuna disposizione prevede una simile preclusione.

Ne consegue – ha concluso la Commissione regionale – che, 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.

A questo punto sembra urgente che l'Agenzia delle entrate – anziché rimanere arroccata sulla sua posizione – riveda il suo "originale" orientamento, che tanto nocimento arreca ai contribuenti, che per poter esercitare un proprio diritto sono costretti a lunghe e costose battaglie avanti la magistratura.

da *Confedilizia notizie*, giugno '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.