

*Gli interventi si moltiplicano: discrasie e discriminazioni battono le buone intenzioni*

# Cedolare secca ma non snella

## Contrasto prassi-normativa sulla qualità del conduttore

Pagina a cura

DI GIULIANO MANDOLESI

Il 2019/2020 si presenta come un biennio rivoluzionario per l'impianto normativo-fiscale dei redditi prodotti dalla locazione di immobili. Il legislatore infatti ha puntato l'occhio sui redditi fondiari intervenendo prima con la legge di bilancio 2019 e ampliando la possibilità di applicare la tassa piatta sulle locazioni (c.d. cedolare secca) anche agli immobili commerciali, poi con il progetto di legge, divenuto ora emendamento al decreto crescita, e mettendo invece mano alla determinazione dell'imponibile delle locazioni abitative detassando i canoni di locazione non percepiti.

Le due novità, concepite con la finalità di alleggerire il carico fiscale sul mattone, rischiano però di creare una moltitudine di discrasie e discriminazioni oltre a produrre, per la modalità con cui sono state strutturate, un pluriarticolato sistema di tassazione dei redditi fondiari nel nostro già complesso e contorto mondo tributario.

### La novità del 2019.

Dal 1° gennaio 2019 vi è la possibilità di applicare la cedolare secca anche in caso di locazione di immobili C/1.

Secondo quanto di-

sposto dal comma 59 dell'articolo 1 della legge 145/2018 (legge di bilancio 2019) infatti «Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento».

Il regime, essendo concesso alle sole nuove locazioni 2019, prestava il fianco a «improprie» risoluzioni di contratti precedentemente sottoscritti per poi essere ristipulati «a tassa piatta» nel 2019 e, per evitare questo fenomeno, il legislatore ha reso il regime non applicabile anche ai contratti stipulati nel 2019 qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

**I problemi irrisolti.** La norma così come strutturata, circoscrivendo l'ambito applicativo della cedolare secca esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nel 2019 e limitando l'ambito oggettivo ai soli immobili commerciali rischia di essere fortemente discriminatoria.

A parità di condizioni e requisiti infatti, il vincolo temporale al solo 2019 risulta, a parere di chi scrive, discriminatorio nei confronti di proprietari di C1 entro i 600mq con contratti in corso nel 2018 che non potranno usufruire degli indubbi vantaggi della cedolare secca al 21%, così come discriminatoria rischia di essere anche la scelta di puntare unicamente ad una categoria catastale (con ulteriore limitazione di metratura) poiché si esclude sia tutta una platea di contribuenti con C/1 oltre 600 metri quadri sia tutti i proprietari di altre tipologie di immobili commerciali come capannoni magazzini e laboratori.

**La risoluzione 50/E.** L'agenzia delle entrate si è esposta sulla nuova portata della cedolare secca con la risoluzione 50/E del 17 maggio 2019 mettendo sul piatto un tema apparentemente banale ma in realtà estremamente interessante ovvero quello della «qualità» del conduttore. Il punto è uno: si può usufruire della cedolare secca in caso di locazione da parte di un conduttore che agisce

nell'esercizio di attività di impresa?

Per la cedolare sui commerciali, la risposta dell'Agenzia delle entrate è positiva ma non è però per nulla scontata tanto da rendere necessaria questa specifica nella risoluzione: «come ha avuto modo di chiarire questa amministrazione con la circolare 1° giugno 2011, n. 26/E, per l'applicazione della 'cedolare secca' occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni».

Se si va però a leggere la norma che ha introdotto il regime della cedolare secca si scopre che la verifica dell'attività del conduttore è una pura (e incomprensibile) interpretazione dell'Agenzia delle entrate.

Il comma 6 dell'articolo 3 del dlgs 23 del 2011 infatti dispone che la cedolare «non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni» ponendo dunque l'attenzione sui requisiti del locatore non su quelli del conduttore.

Sulla questione si è generato un gigantesco contenzioso fiscale, per ora, disconoscendo l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate.

— © Riproduzione riservata —



**Le novità normative**

Anno	Novità	Disposizione
Dal 1° gennaio 2019	Cedolare secca per i commerciali	- Il comma 59 art. 1 della legge 145/2018 (legge di bilancio 2019) amplia la possibilità di applicare la cedolare secca anche per le locazioni aventi ad oggetto immobili c/1 entro i 600 mq (solo per i contratti stipulati nel 2019)  - Con la risoluzione 50/E l'agenzia delle entrate specifica che i conduttori possono essere sia persone fisiche sia società
Dal 1° gennaio 2020	Per le locazioni abitative si tassano solo i canoni percepiti	- Per i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2020 il progetto di legge prevede la detassazione dei canoni di locazione non percepiti senza attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto

