

segue: Sentenza N. 138/1/2021

Il ricorrente impugna l'avviso di liquidazione dell'imposta e di irrogazione di sanzioni ricevuta dall'Agenzia delle Entrate D.P. di Treviso relativo ad un contratto di locazione registrato con cui viene disconosciuta la possibilità di optare, da parte del locatore, per la cedolare secca. Secondo l'Ufficio, poiché la parte conduttrice è l'██████████ S.p.a., non risulta applicabile l'art. 3 D. Lgs. 23/2011 secondo cui il possessore di immobili locati ad uso abitativo (che non agisce nell'esercizio di una attività di impresa o di arti o professioni) può optare per l'applicazione della cedolare secca. Tale imposta sostituisce quella sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché le imposte di registro e di bollo dovute sempre sul contratto di locazione. Tale regime fiscale è facoltativo e riguarda esclusivamente le locazioni con finalità abitative degli immobili per cui il bene deve essere destinato solo ed esclusivamente all'abitazione. Ne consegue, secondo l'Ufficio, che non solo il locatore, ma anche il conduttore, deve essere una persona fisica (od una cooperativa o ente senza scopo di lucro per la sub locazione a studenti). Poiché, nel caso, il conduttore è una banca, è inibita la possibilità di applicare la cedolare secca. Assume il ricorrente che la norma fa riferimento in via esclusiva al locatore e comunque nel contratto è precisato che l'alloggio è destinato a persona fisica, che viene espressamente indicata, dipendente dell'██████████. Riporta numerose sentenze a suffragio delle ragioni esposte e conclude per l'annullamento dell'avviso ricevuto, con vittoria di spese.

L'Ufficio si costituisce ribadendo che nel caso il conduttore non è una persona fisica per cui la cedolare secca non risulta applicabile e conclude per il rigetto, spese rifuse.

segue: Sentenze N. 138/1/2021

Il Collegio osserva.

Da qualche anno l'Agenzia delle Entrate, basandosi su due circolari interpretative (n. 26/E/2001 e n. 50/E/2019) effettua controlli sulla regolarità dei contratti di locazione sottoposti al regime della cedolare secca, emettendo avvisi di liquidazione nei confronti dei locatori per omesso versamento dell'imposta di registro quando il conduttore risulti una persona giuridica, a prescindere dall'effettiva destinazione d'uso dell'immobile locato (se cioè sia destinato ad abitazione o ad esercizio di attività commerciale o professionale).

Il tutto a prescindere dal fatto che il locatore sia una persona fisica. Il sistema della cedolare secca è stato introdotto dall'art. 3 D. Lgs. 14/3/11 n. 23 che, a partire dal 2011, ha previsto il regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti da locazione di immobile a destinazione abitativa. Si tratta di un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario, che esclude le seguenti imposte: IRPEF, registro e bollo. Nulla dice la norma in relazione al conduttore. Le circolari richiamate, sostituendosi al legislatore e alla Corte Costituzionale, hanno inteso dare una interpretazione restrittiva della norma, tesi ripresa nella successiva circolare (n. 50/E/2019), che riguarda l'applicazione della cedolare secca anche alle locazioni di immobili ad uso commerciale, quelli classificati cioè, in categoria C1, di superficie fino a 600 mq, poi cancellata nella manovra di fine 2019 dal Governo Conte bis. Tale circolare ribadisce la tesi dell'Agenzia delle Entrate che, richiamando la citata circolare 26/E/2011, sostiene che sia necessario porre rilievo anche all'attività del conduttore, ribadendo l'esclusione della cedolare secca se questi esercita attività di impresa, pur destinando il bene a residenza. Occorre innanzitutto precisare che le circolari sono atti amministrativi a valenza interna e quindi nessun vincolo hanno nei confronti del contribuente e del Giudice poiché non

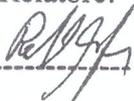
segue: Sentenza N. 138/1/2021

costituiscono, in nessun caso, fonte del diritto. L'assunto è stato più volte ribadito dal Giudice di legittimità, che disconosce alla P.A. il potere discrezionale di determinare o meno le imposte dovute¹. Nel caso, a parere del Collegio, occorre fare espresso riferimento alla disposizione di legge in forza del principio indiscutibile: *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Nel caso la norma prevede la fruibilità del sistema de quo alla condizione che il locatore sia una persona fisica, che non agisca in regime di impresa o di libera professione e l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata a tale uso. Orbene nel caso ambedue le condizioni sussistono poiché il locatore è persona fisica e la locazione è destinata a persona fisica (circostanza questa non contestata dall'Ufficio). Il ricorso appare quindi fondato. Le spese vengono compensate stanti le diverse valutazioni giurisprudenziali.

DISPOSITIVO

Accoglie il ricorso. Spese compensate.

Il Relatore:



Il Presidente:



¹ si veda ex multis Cass. 2014/6699