

CASA

Contratti ad uso foresteria anche con cedolare secca



direttamente in locazione unità immobiliari da destinare ai dipendenti per soddisfare necessità abitative di natura transitoria. Il contratto di locazione ad uso foresteria è quello nel quale l'inquilino è una società di capitali (ad esempio una Srl, una Spa o una Scarl), che prende in locazione un'abitazione da destinare ai propri dipendenti o collaboratori. Può quindi stipulare un contratto di foresteria, ad esempio, la banca che in occasione dell'apertura di una nuova filiale necessita di disporre di un appartamento da assegnare al direttore e alla sua famiglia, oppure l'impresa edile (se costituita sotto forma di società di capitali) che, ottenuto un appalto per la realizzazione di lavori in una città lontana dalla propria sede, affitta un'abitazione da destinare agli operai che si occuperanno dell'opera. Si definiscono quindi contratti di locazione ad uso foresteria quelli che sono caratterizzati dalla dissociazione del soggetto conduttore rispetto all'effettivo fruitore dell'immobile locato. L'utilizzo dell'immobile da parte dei dipendenti o collaboratori può essere, peraltro, anche di tipo turnario e prevedere quindi che l'appartamento sia abitato da persone diverse nel corso della locazione. Tale contratto, definibile atipico, può essere concluso dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, ex art. 1322, comma 2, c.c., a fronte dell'esigenza di taluni soggetti di alloggiare

temporaneamente propri dipendenti, collaboratori od ospiti, con la particolarità che la loro rotazione nell'immobile locato ne importa un'utilizzazione tendenzialmente continuativa. Dunque, attesa la diversa esigenza menzionata (che ne costituisce la causa) di destinare l'immobile locato a temporaneo alloggio di dipendenti, la locazione ad uso di foresteria resta esclusa dalla disciplina prevista dalla l. n. 431/1998. Pertanto, il contratto di foresteria è sottoposto alla disciplina generale delle locazioni contenuta nel codice civile, dall'art. 1571 e seguenti. Questo comporta principalmente la possibilità per le parti di contrattare liberamente l'importo del canone di locazione. Ed è proprio lo scarso contenuto vincolante di tali norme che rende queste locazioni completamente libere, nel senso che sono i singoli contraenti a concordare e definire le principali condizioni contrattuali, dalla durata, al canone, all'entità del deposito cauzionale e così via. Il contratto può quindi essere stipulato per il periodo stabilito di comune accordo da proprietario e società conduttrice (fermo restando il limite massimo di 30 anni che il codice civile prevede per tutti i contratti di locazione), i quali potranno anche decidere se, alla scadenza indicata in contratto, quest'ultimo si rinnoverà automaticamente o se dovrà intendersi definitivamente scaduto. Così com'è, il contratto di

foresteria si presenta dunque come una formula contrattuale vantaggiosa per il locatore che, oltre ad avere come conduttore una persona giuridica (della quale sarà più facile verificare la solvibilità), si trova a poter concordare le condizioni contrattuali senza sottostare a vincoli di durata o di canone.

Quanto alla possibilità di ricorrere al regime della c.d. cedolare secca, la questione non ha ancora trovato soluzione definitiva, tuttavia si segnala che la Commissione Tributaria Regionale Emilia Romagna con la sentenza n. 1236/19 pubblicata in data 20 giugno 2019 l'ha ritenuto ammissibile in quanto sussistono le condizioni che devono essere rispettate per l'applicazione di tale regime fiscale e che riguardano il locatore, nonché la natura e l'uso dell'unità immobiliare da locare, non rilevando, invece, in alcun modo il fatto che il locatario sia una persona giuridica.

La vicenda trae origine dall'impugnazione davanti alla Commissione Tributaria Provinciale 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. Secondo la commissione regionale, infatti, le uniche condizioni di fruibilità del regime alternativo della cedolare

E' ancora possibile stipulare contratti di locazione ad uso foresteria? Ho ricevuto da una banca richiesta di dare in locazione un appartamento per i suoi dipendenti. Come posso regolarli per il canone di locazione e con la "cedolare secca"?

Lettera firmata

Risponde l'esperto

Antonella Maestri

Avvocato

(Confedilizia)

La richiesta di informazioni del lettore sui c.d. contratti ad uso foresteria è di stringente attualità, poiché l'autunno è stagione di stipula di nuovi contratti di locazione ed in effetti è frequente l'esigenza di aziende che operano sul territorio di assumere

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.

Ha quindi ritenuto la Commissione Tributaria Regionale che 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 è stato ritenuto che il locatore aveva diritto di optare per la cedolare secca e, pertanto, a vedersi rimborsate le maggiori imposte di registro e di bollo versate.



**I pochi vincoli
normativi rendono
queste locazioni
completamente
libere**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

