

La Ctr Emilia-Romagna: l'immobile deve essere destinato a uso abitativo

Cedolare, conta chi affitta

Si applica se il conduttore è una società

DI SERGIO TROVATO

Per l'applicazione della cedolare secca ai contratti di locazione conta la natura del locatore, non del conduttore. Infatti, non si può fruire del regime agevolato se il locatore è una società, in qualsiasi forma costituita. Questo limite non vale per il conduttore, al quale è imposto di destinare l'immobile a uso abitativo. Quindi, ha diritto al trattamento agevolato anche una società, se l'immobile viene utilizzato come abitazione da un proprio dipendente. Questo importante principio è stato affermato dalla commissione tributaria dell'Emilia Romagna, settima sezione, con la sentenza 1236 del 20 giugno 2019.

Per il giudice d'appello, il limite soggettivo, in base al quale il regime agevolato non si applica alle locazioni di immobili a uso abitativo effettuate nell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, si riferisce alla figura del locatore, cioè della parte che concede in locazione, mentre nessuna discriminante è contenuta nella norma di legge «con riferimento alla soggettività del condutto-

re». Per quanto concerne l'uso cui è stato destinato l'immobile che forma oggetto della controversia in esame, nel contratto si fa riferimento alla destinazione dell'immobile a abitazione di un dipendente della conduttrice, ancorché si tratti di una società. Secondo la commissione regionale, l'uso foresteria «non esclude la destinazione abitativa del bene tale da integrare il presupposto oggettivo che costituisce la ratio della norma agevolativa».

Nel caso di specie, il giudice d'appello ha rigettato il ricorso dell'Agenzia delle entrate, confermando la sentenza di primo grado. Ha ritenuto non corretta la posizione del fisco, che peraltro aveva fornito dei chiarimenti con la circolare 26/2011. La circolare è stata disattesa, in quanto non essendo un atto normativo non è vincolante per il giudice.

La disciplina della cedolare secca sugli affitti è contenuta nell'articolo 3 del decreto legislativo 23/2011, il quale prevede che il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di un immobile locato a uso abitativo, in alternativa al regime ordinario, possa optare

per il regime speciale. In effetti, a partire dal 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi a oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato su scelta del locatore a un'imposta sotto forma di cedolare secca, sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo. Sul canone di locazione annuo, concordato dalle parti, la cedolare secca si applica con un'aliquota del 21%.

L'Agenzia delle entrate, con la suddetta circolare (26/2011), ha precisato che non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali. E non possono fruire del trattamento agevolato i soggetti che locano immobili a uso abitativo nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni. Mentre il giudice d'appello, con la sentenza de qua, ha stabilito che i limiti soggettivi sono applicabili solo al locatore, l'Agenzia sostiene che sono esclusi dal regime gli imprenditori o i lavoratori

autonomi, anche nel caso in cui concedano un immobile a suo abitativo ai propri dipendenti. Per l'Agenzia, dunque, è irrilevante «la circostanza che l'immobile sia utilizzato dal dipendente per finalità abitative».

Soddisfazione per la decisione della Ctr Emilia-Romagna è stata espressa da **Confedilizia** che ha sempre sostenuto la tesi fatta propria dai giudici tributari. «Si tratta di una nuova importante conferma dell'unica interpretazione conforme alla lettera e allo spirito della legge, che la nostra Confederazione ha sostenuto sin dall'istituzione della cedolare. Auspichiamo che l'Agenzia delle entrate riveda al più presto la sua posizione, così ponendo fine a un inutile contenzioso ed evitando ulteriori spese ai cittadini interessati», scrive la Confederazione guidata da **Giorgio Spaziani Testa**.

© Riproduzione riservata



La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

VERSO LA G.U.

Micromobilità, comuni sperimentatori

I comuni potranno presto far partire la sperimentazione dei cosiddetti dispositivi di «micromobilità» quali monopattini elettrici, hoverboard, segway e monowheel. Lo prevede il decreto del ministero delle infrastrutture e trasporti 4 giugno 2019 «Sperimentazione della circolazione su strada di dispositivi per la micromobilità elettrica», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 di ieri. «In questo modo attuamo una parte di quella svolta green per cui stiamo lavorando. Questi mezzi, nuova espressione della mobilità dolce e pulita, potranno rappresentare una valida alternativa per i nostri itinerari di tutti i giorni in città, anche in un'ottica di intermodalità degli spostamenti, andando a ridurre il traffico nelle strade e tutelando anche l'ambiente», ha dichiarato il sottosegretario alle infrastrutture e ai trasporti, Michele Dell'Orco. La sperimentazione potrà prendere avvio da subito nelle città che aderiranno e permetterà la circolazione questi mezzi non previsti dal Codice e dunque fino ad oggi vietati. Il decreto, attuativo di una norma della legge di Bilancio 2019, stabilisce che monopattini elettrici, hoverboard, segway e monowheel potranno circolare in ambito urbano, previa delibera comunale, su alcune aree, tutelando la sicurezza di tutti. La sperimentazione, che dovrà essere chiesta dalle singole città entro un anno dall'entrata in vigore del dm, potrà durare minimo un anno e massimo due anni. La circolazione di monowheel e hoverboard è ammessa solo nelle aree pedonali e a velocità inferiore a 6 km/h. Nelle aree pedonali potranno circolare anche i segway e i monopattini ma sempre entro i 6 km/h. Segway e monopattini saranno ammessi anche su percorsi pedonali e ciclabili, piste ciclabili in sede propria e zone 30 e strade con limite di velocità di 30 km/h, a velocità non superiore a 20 km/h. Tutti i mezzi devono essere dotati di regolatore di velocità configurabile in funzione dei limiti di velocità previsti.

© Riproduzione riservata



Il decreto ministeriale su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

IL DL CRESCITA NON HA ESTESO IL RINVIO ALLE DEFINIZIONI AGEVOLATE DELLE INGIUNZIONI

La proroga della rottamazione lascia a piedi gli enti

La proroga alla rottamazione lascia a piedi gli enti locali; la legge di conversione del decreto Crescita non ha recepito l'allungamento dei termini per la presentazione della domanda di definizione agevolata anche alle ingiunzioni di pagamento, sistema riscossivo proprio degli enti locali. Così, ancora una volta, sono i comuni ad essere ostacolati nell'utilizzo di un istituto che potrebbe dar loro quella boccata d'ossigeno sempre più indispensabile.

Il decreto aveva allargato la rottamazione anche ai crediti tributari riscossi non già mediante ruolo (ossia Agenzia delle entrate - Riscossione) ma attraverso l'ingiunzione di pagamento e il ricorso a concessionari privati. Forma questa tipica dei comuni per la riscossione non solo dei tributi locali ma anche dei servizi a pagamento offerti ai propri cittadini.

La possibilità era stata accolta con favore dagli enti territoriali, sempre in asfissia finanziaria, giacché la spinta a definire le proprie posizioni senza sanzioni ed interessi avrebbe potuto convincere i cittadini a chiudere le posizioni pendenti, rimpinguando le casse comunali. E così tutti a preparare il regolamento necessario e a convocare il consiglio comunale per approvare l'adesione alla rottamazione; il tutto entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge, ossia entro il 29 giugno. Ebbene la conversione del decreto Crescita, che ha previsto lo spostamento al 31 luglio 2019 del termine per l'adesione alla rottamazione delle cartelle esattoriali da parte dei contribuenti, non ha tenuto conto delle en-

trate tributarie e patrimoniali riscosse direttamente da parte dei Comuni o dei loro concessionari locali la cui rottamazione rimane quindi chiusa.

In verità già risultavano limitate le facoltà concesse agli enti locali; autonomia per i comuni solo sul numero di rate e la relativa scadenza, che però in nessun caso può superare il 30 settembre 2021, sulle modalità di adesione, sui termini per la presentazione dell'istanza e sul termine entro il quale l'ente territoriale trasmette ai debitori la comunicazione nella quale sono indicati l'ammontare complessivo delle somme dovute per la definizione agevolata, quello delle singole rate e la scadenza delle stesse.

Già la scelta di aderire o meno alla rottamazione da parte dei comuni non può essere presa a cuor leggero; se è vero, infatti, che l'auspicabile gettito rappresenta un incentivo a proporre ai propri concittadini la definizione agevolata è altrettanto vero che con lo stralcio delle sanzioni e degli interessi potrebbero sorgere problemi di bilancio giacché tali somme sono iscritte a tutti gli effetti tra i residui attivi, ossia tra i crediti da riscuotere. Rinunciare agli stessi determinerebbe una eliminazione di tali residui che, per la parte non coperta dal fondo crediti dubbia esigibilità, vanno a perdita e creano disavanzo. Già l'annullamento automatico delle cartelle di importo inferiore a 1.000 euro notificate tra il 2000 e il 2010 aveva provocato problemi in termini di bilancio per la necessità di azzerare crediti sulla carta esigibili.

Peraltro la rottamazione per gli enti

locali, essendo arrivata già in ritardo rispetto a quella nazionale, sconta i minori tempi per la predisposizione della documentazione e per la corretta comunicazione ai contribuenti. E infatti una delle differenze fondamentali è che per i tributi locali l'adesione da parte del contribuente non è preceduta da alcuna comunicazione intermedia con la quale si quantificano le poste rottamabili e il risparmio ottenibile dalla adesione. Così, nell'incertezza, qualcuno potrebbe anche soprassedere. Tanto più che, anche qui a differenza di quanto avviene per la rottamazione dei tributi erariali, per accedere alla rottamazione delle imposte locali occorre essere in regola, fino a giugno, con eventuali rateizzazioni concesse dall'ente; in caso contrario l'accesso all'adesione rimane chiuso. Ciò implica che laddove ci siano state difficoltà nel mantenere in piedi una rateizzazione concessa dal comune, prima di accedere alla rottamazione occorrerà rimettersi in regola con tutte le rate scadute al 29 giugno 2019, le quali, ovviamente, andranno pagate per intero senza fruire di alcuna rottamazione.

Quindi nessuna ulteriore finestra per chi non ha presentato la domanda all'ente locale entro lo scorso 29 giugno (laddove, ovviamente, il comune interessato abbia deciso di aderire); mancanza questa che crea disagi e si inserisce in una situazione già di difficoltà per via dei minori tempi a disposizione dei contribuenti per recepire e metabolizzare l'agevolazione.

Alessandro Felicioni

© Riproduzione riservata