

Image



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA CASSAZIONE SUI REDDITI DA LOCAZIONE: CEDOLARE SECCA ANCHE SE IL CONDUTTORE CONCLUDE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO NELL'ESERCIZIO

Con pronuncia Cassazione civile, sez. V, tributaria, ud. 12 aprile 2024, dep. 07 Maggio 2024, n. 12395 Pres. Sorrentino. Est. Socci, la Suprema Corte ha sancito il principio secondo il quale il regime della cedolare secca sia opzione esercitabile a discrezione del locatore e pertanto non incide sulla sua applicabilità la qualifica del conduttore

di **La Redazione, Matteo Bottino**
IUS/12 - DIRITTO TRIBUTARIO
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Alessio Giaquinto

Publicato, Venerdì 24 Maggio 2024

La Suprema Corte, con la pronuncia in commento, ha rilevato come fosse illegittimo il mancato riconoscimento del regime agevolato della “cedolare secca” di cui all'art. 3, D.Lgs. n. 23 del 2011 al locatore-contribuente, sulla scorta del fatto che l'immobile era stato concesso in locazione a soggetto esercente un'attività professionale.

La vertenza trae origine dalla notifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di un avviso di liquidazione, con irrogazione di sanzioni, per omesso integrale versamento dell'imposta di registro; veniva infatti contestata la non applicabilità del regime dell'imposta sostitutiva, con conseguente decadenza anche dall'agevolazione in tema di imposta di registro.

A seguito di una prima pronuncia favorevole resa dalla CTP di Milano, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia riformava la predetta sentenza e confermava la legittimità dell'atto notificato.

Il contribuente ricorreva alla Suprema Corte contestando la violazione e falsa applicazione dell'art. 3, D.Lgs. n. 23 del 2011, per aver il giudice di secondo grado erroneamente interpretato la disposizione di legge e applicando le stesse preclusioni previste per il locatore, anche al conduttore.

La Suprema Corte, nell'accogliere il gravame proposto, sanciva come

In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, D.Lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni

Rilevava infatti come la preclusione di applicazione del regime agevolato non fosse applicabile solo nel caso in cui la locazione sia eseguita da un soggetto nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni, ragione per cui l'esclusione opera solo in riferimento alla qualifica del locatore e non anche in ragione della qualifica del conduttore.

D'altra parte

Stante la necessità di coordinare la disposizione in esame con quelle richiamate, di cui ai precedenti commi, che attribuiscono esclusivamente al locatore la possibilità di optare per

il regime tributario della cedolare secca, senza che il conduttore possa in alcun modo incidere su tale scelta, l'esclusione logicamente deve essere riferita, esclusivamente, alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione, restando, invece, irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, alla attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei suoi dipendenti)

Note e riferimenti bibliografici

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=10547>