

La lente sul fisco

L'Aggiornamento Professionale on-line



Sede Legale - Via San Pio V n. 27 - 10125 Torino (TO)
Reg. Imprese di Torino n. REA 1144054
Sede operativa - Via Bergamo n. 25 - 24035 Cumo (BG)
P.IVA e C.F. 10565750014

Uffici - Tel. 035.4376262 - Fax 035.62.22.226
E-mail: info@alservizi.it
www.lalentesulfisco.it

N. 45
del 12.02.2015



La Memory

A cura di Franca Recenti

Preclusa la cedolare secca per la locazione di immobili uso foresteria

(Faq Agenzia delle Entrate 21.01.2015)

In data 20.01.2015, sono stati forniti, sul sito Internet istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, alcuni chiarimenti in merito al regime impositivo della cedolare secca sulle locazioni abitative che, come noto, consiste in un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, da applicarsi sul totale del canone annuo di locazione, senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione. Tra i chiarimenti di maggior interesse si segnalano i seguenti: *i) la risoluzione del contratto di locazione* (per il quale si sia optato per la cedolare) **deve essere registrata**, mediante presentazione del modello RLI allo stesso Ufficio presso il quale il contratto di locazione è stato registrato, **entro 30 giorni dal momento in cui il rapporto si è interrotto** (in tal caso non è dovuta l'imposta di registro di 67,00 euro, in quanto sostituita dalla cedolare secca); *ii) la cessione del contratto di locazione* per il quale sia stata regolarmente espressa l'opzione per la cedolare secca **comporta l'obbligo di pagare l'imposta di registro di 67,00 euro**, in quanto tale imposta non è sostituita dalla cedolare; *iii) è possibile optare per la cedolare secca in relazione all'affitto di un box auto* solo se esso è di pertinenza di un immobile ad uso abitativo ed è locato insieme ad esso; *iv) è precluso l'accesso al regime in argomento in relazione ad un immobile locato ad una società che intenda adibirlo ad abitazione dei propri dipendenti (immobili adibiti ad uso foresteria).*

La cedolare secca

Come noto, l'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 ha introdotto, nel nostro ordinamento tributario, un **nuovo regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, noto come "cedolare secca"**.

OSSERVA

La **cedolare secca** (nota anche con il termine di tassazione piatta) consiste nell'**applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa**, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, **da calcolarsi sul totale del canone annuo di locazione, senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione (1)**.

Scegliendo la cedolare secca **il locatore rinuncia**, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, **alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se prevista nel contratto, **a qualsiasi titolo** (incluso quello per adeguamento Istat).

La **rinuncia** alla facoltà di aggiornamento **deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata**. È esclusa **la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore**. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

OSSERVA

Al riguardo, è bene precisare che, per i **contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni** (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, **non è necessario inviare al conduttore**

1 Brevemente si ricorda che qualora **non dovesse essere effettuata la scelta per il regime fiscale della cedolare secca** il reddito di locazione da tassare ai fini IRPEF **sarà costituito dal maggiore fra i due seguenti importi:**

- **rendita catastale rivalutata del 5%** (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata)
- **canone annuo, ridotto del 5%** (25%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 35%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico). Peraltro, **se il fabbricato si trova in un Comune ad alta densità abitativa**, ed è locato a "canone concordato", in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale, **è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone.**

alcuna comunicazione.

Effetti della cedolare secca sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), **deve essere considerato nel computo di quello in base al quale:**

- **è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni** (come, per esempio, quella per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, che spettano nel limite massimo del 2 per cento del reddito complessivo) sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione
- **è stabilita la spettanza o la misura di benefici fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali** (quali, in particolare, l'Isee).

OSSERVA

In ogni caso, i **dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto vanno riportati in dichiarazione** (sezione I, quadro B del modello 730 - sezione I, quadro RB del modello Unico e Unico mini).

Ambito soggettivo

La cedolare secca sugli affitti interessa i **proprietari** (o **titolari di diritti reali di godimento**) di abitazioni concesse in locazione a terzi al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni. Deve cioè trattarsi di soggetti passivi IRPEF che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguano reddito fondiario.

Ambito oggettivo

Il regime della cedolare secca è applicabile quando l'oggetto del contratto di locazione è costituito da fabbricati:

- censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa, **categoria catastale A**, escluso A/10,
- ovvero per i quali **è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa.**

OSSERVA

La cedolare secca non può, pertanto, essere applicata:

- **ai contratti di locazione di immobili che**, pur possedendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, **sono iscritti in una categoria catastale diversa** (ad esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi);

→ ai **contratti di locazione di immobili situati all'estero** e per i contratti di sublocazione, poiché i **relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non fra i redditi fondiari**.

Opzione per la cedolare secca

La **scelta** tra il regime ordinario di imposizione e la cedolare secca:

- compete al **locatore**, cioè al contribuente che consegue il reddito fondiario derivante dalla locazione;
- deve essere esercitata **distintamente** con riferimento a **ciascuna abitazione** locata (ed alle relative pertinenze, se locate congiuntamente ad essa).

Le pertinenze

E' ammessa la **possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze, qualora "locate congiuntamente all'abitazione"**.

Contratto di locazione di più immobili

Se il contratto di locazione riguarda più unità immobiliari, **è possibile scegliere la cedolare anche solo per alcune di esse**. In questo caso, **l'imposta di registro deve essere calcolata sui canoni degli immobili senza cedolare**. Qualora sia indicato un **canone unitario**, **l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare secca**, determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

Esempio

Si pensi, ad esempio, ad un **contratto di durata annuale avente ad oggetto tre immobili, con un corrispettivo contrattuale complessivo annuo di 45.000 euro**. Gli immobili oggetto del contratto sono:

- A) immobile abitativo di categoria catastale A1, rendita 1.100 euro
- B) immobile abitativo di categoria catastale A2, rendita 900 euro
- C) immobile non abitativo di categoria catastale C1, rendita catastale 2.000 euro.

Il locatore sceglie la cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sul corrispettivo riferibile agli immobili B e C, determinato in proporzione alla **rendita catastale degli stessi**:

Rendita B / Rendita totale = $900/4.000 \times 100 = 22,5\%$

Rendita C / Rendita totale = $2.000/4.000 \times 100 = 50,0\%$

Corrispettivo riferibile agli immobili B e C = $45.000 \times 72,5\% = 32.625$

L'imposta di registro da corrispondere, solidalmente dalle parti contraenti, **alla registrazione del contratto, è pari a 652,50 euro (32.625 x 2%)**.

Sul contratto di locazione deve essere, comunque, corrisposta l'imposta di bollo nella misura ordinaria.

E' possibile, altresì, scegliere la cedolare anche quando l'immobile abitativo è locato con lo stesso contratto con il quale si affitta anche un fabbricato strumentale. In questo caso, la quota riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca (l'immobile abitativo) va determinato in proporzione alla rendita catastale dei fabbricati.

Altri casi particolari

CASI PARTICOLARI	
Presenza di più locatori	In presenza di più locatori , ognuno di essi può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare: → deve essere pagata l'imposta di bollo; → i locatori che non applicano la cedolare devono pagare - in solido con il conduttore - l'imposta di registro, <u>calcolata sulla parte del canone che corrisponde alla propria quota di possesso;</u> → <u>la rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti i locatori.</u>
Locazione parziale	E' possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione . Tuttavia, va considerato che, nel caso siano locate - con diversi contratti - più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo . Quindi, la scelta per l'applicazione della cedolare per un contratto di locazione di una camera obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per <u>il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.</u>
Comproprietario non risultante dal contratto	Nel caso di un immobile in comproprietà , il contratto di locazione stipulato da uno solo dei proprietari ha effetti anche nei confronti di quello non presente nell'atto . Ne consegue che anche quest'ultimo ha la possibilità di optare per la cedolare secca (nel quel caso, anche lui deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo).
Trasferimento di immobile locato	L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato,

mentre **continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo**. Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, **i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca entro trenta giorni dalla data del subentro**.

Misura della cedolare secca

La cedolare secca è dovuta:

- in misura pari al **21%**, se il **contratto** di locazione **non è concordato**, e quindi:
 - per i contratti del c.d. "**canale libero**" (**4+4**);
 - per i contratti soggetti alla **disciplina civilistica** degli **artt. 1571 ss. c.c.**, quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/92, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche (Art. 1 co. 2 lett. a) della L. 9.12.98 n. 431. Sempre che il contratto non sia stipulato secondo le modalità dei contratti concordati, ai sensi dell'art. 2 co. 3 della stessa L. 431/98);
- **in misura pari al 19%**, (fino al periodo d'imposta in corso al 31.12.2012), **al 15%** (dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2013):
 - per i soli **contratti concordati**, ovvero per i soli contratti stipulati ex art. 2 co. 3 e 8 della L. 431/98, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere³ (si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia).

Novità Piano casa convertito

Si precisa che, nel corso del periodo d'imposta appena concluso (anno 2014), il legislatore **è intervenuto nuovamente sulla tassazione in esame, rendendo più appetibile**, per il locatore, **la stipula di contratti di locazione a canone concordato, in regime di cedolare secca**: al fine di stimolare l'offerta nei comuni ad alta densità abitativa, con il D.L. n. 47/2014 convertito (noto con il nome "Piano casa")

² Art. 1 co. 2 lett. a) della L. 9.12.98 n. 431. Sempre che il contratto non sia stipulato secondo le modalità dei contratti concordati, ai sensi dell'art. 2 co. 3 della stessa L. 431/98.

³ Il richiamo dell'art. 2 co. 3 e dell'art. 8 della L. 431/98 dovrebbe consentire di estendere l'applicabilità della cedolare secca:

- sia ai contratti aventi durata minima di tre anni, con rinnovo automatico di ulteriori due anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 (c.d. "3+2");
- sia ai contratti di natura transitoria per la soddisfazione di particolari esigenze delle parti, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 1 della L. 431/98;
- sia ai contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98.

è stata, infatti, ulteriormente ridotta al 10% l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni a canone concordato.

OSSERVA

Ad ogni modo, bisogna precisare che:

- **la riduzione dell'aliquota al 10% non è a regime, ma si applica soltanto su tutti i canoni percepiti dal 2014 al 2017**, sicché al termine del predetto triennio, la **tassazione in parola dovrebbe ritornare alla misura del 15%**, salvo nuovi interventi legislativi adottati nel frattempo;
- lo sconto fiscale in argomento **è automatico per tutti i proprietari di casa che abbiano già optato per la cedolare, senza bisogno di alcun ulteriore adempimento.**

Quando e come scegliere la cedolare secca

L'opzione per la cedolare secca **può essere esercitata:**

- **alla registrazione del contratto;**
- **nelle annualità successive**, nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, **cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità;**
- **in caso di proroga**, anche tacita, **del contratto di locazione, purché l'opzione per la tassazione piatta venga esercitata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla proroga.**

OSSERVA

Il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione, di durata anche inferiore a trenta giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

Una particolare procedura **è prevista per i contratti di locazione la cui durata non eccede i trenta giorni complessivi nell'anno**: al ricorrere di tale fattispecie, non essendoci alcun obbligo di registrazione, **il locatore può applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi** - relativa all'anno nel quale il reddito è prodotto - **oppure esercitare l'opzione alla registrazione, in caso d'uso o volontaria.**

Durata dell'opzione e revoca

L'opzione per la cedolare secca comporta che il locatore applichi il regime scelto per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in

cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, **per il residuo periodo di durata del contratto.**

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui la stessa è stata esercitata. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta. **E' sempre possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive,** rientrando nel regime della cedolare secca. In tale circostanza, però, **le imposte di registro e bollo già versate non possono essere rimborsate.**

La registrazione del contratto e la scelta della cedolare

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, **anche quando si sceglie il regime della cedolare secca contestualmente alla richiesta di registrazione.**

Il **prodotto di riferimento da utilizzare per la registrazione è "RLI":**

- **software** o ambiente web, **per la registrazione telematica;**
- **modello,** per la presentazione in ufficio (nel qual caso, non essendo dovute le imposte di registro e di bollo, **è sufficiente portare con sé il modello RLI e le copie del contratto).**

OSSERVA

Con RLI, software, ambiente web o modello in ufficio, è **possibile anche esercitare la revoca o optare per la cedolare secca nei casi in cui la scelta sia fatta:**

- **in un'annualità successiva** (entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente);
- **in fase di proroga,** anche tacita, del contratto di locazione (entro 30 giorni dal momento della proroga).

Anche per registrare i contratti con opzione per la cedolare secca **è possibile ricorrere a un intermediario abilitato** (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o a un delegato.

Le recenti precisazioni delle entrate

In data 20.01.2015, **sono state pubblicate sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, alcune nuove FAQ relative alla cedolare secca sulle locazioni abitative, con annesse risposte. Ma veniamo per ordine.**

La risoluzione del contratto

Faq 1

DOMANDA.

Sono proprietario di un appartamento locato e ho optato per la cedolare secca. L'inquilino mi ha comunicato che non vuole proseguire la locazione. Cosa devo fare?

RISPOSTA.

Deve registrare la risoluzione presentando, entro 30 giorni dal perfezionamento della stessa, il modello RLI compilato, allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. I 30 giorni decorrono dal momento in cui il rapporto di locazione si è interrotto. Non è dovuta l'imposta di registro per la risoluzione

Nel contesto della suddetta risposta, l'Amministrazione Finanziaria precisa gli **adempimenti da porre in essere in caso di risoluzione del contratto di locazione per volontà del conduttore**. In particolare, viene affermato che, al ricorrere di tale circostanza, **è necessario presentare, entro 30 giorni dal momento in cui il rapporto si è interrotto, il modello RLI compilato allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione**. Tuttavia, in questo caso, non è dovuta l'imposta di registro sulla risoluzione (che sarebbe pari a 67 euro).

La cessione del contratto

Faq 2

DOMANDA.

In caso di cessione di contratto, nel quale ho optato per la cedolare secca, devo pagare l'imposta di registro?

RISPOSTA.

Si, è dovuta l'imposta di registro, che ammonta a 67 euro.

Diverso risulta essere, invece, **il caso della cessione del contratto di locazione in regime di cedolare secca**. Nella suddetta risposta viene precisato, infatti, che, **in tale circostanza, non opera alcun effetto sostitutivo, sicché l'imposta di registro** (di 67 euro se la cessione avviene senza corrispettivo e del 2% in caso di cessione con corrispettivo) **è comunque dovuta**.

OSSERVA

Come fatto osservare sulle colonne di **Eutekne.info del 21.01.2015 "La cedolare secca non sostituisce il registro sulla cessione del contratto di Anita Mauro"**: "L'indicazione, peraltro, era desumibile "a contrario", dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 n. 55394, che al § 3.2, tra le imposte "sostituite" dalla cedolare secca, cita l'imposta di registro dovuta sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione, ma non l'imposta dovuta sulle cessioni; imposta che, come illustrato in passato (si veda "L'acquirente per il subentro nella

locazione non paga l'imposta di registro" del 3 luglio 2014), non è dovuta in caso di "subentro" ex lege nel contratto di locazione.

La locazione di un box

Faq 3

DOMANDA.

Ho intenzione di dare in locazione un box auto: posso optare per la cedolare secca?

RISPOSTA.

Può optare per la cedolare secca soltanto se il box è pertinenza di immobile a uso abitativo ed è locato insieme ad esso.

Nel contesto del suddetto chiarimento, **l'Agenzia delle Entrate afferma che l'opzione per la cedolare secca è possibile**, in caso di locazione di un box auto, **solo nel caso in cui l'immobile in argomento:**

- **configuri una pertinenza di un immobile abitativo;**
- **sia locato unitamente all'abitazione.**

OSSERVA

Sul punto, è bene rammentare che, **già in un precedente documento di prassi** (C.M. 01.06.2011 n. 26), **la medesima Agenzia delle Entrate aveva riconosciuto l'applicabilità del regime sostitutivo** alle pertinenze **anche nel caso in cui le stesse vengano concesse in locazione con un contratto successivo e separato**, alla duplice condizione che tale contratto:

- **sia stipulato dallo stesso locatore** e dallo stesso conduttore del contratto di locazione dell'abitazione;
- **manifesti l'esistenza del vincolo di pertinenzialità.**

La locazione di immobili uso foresteria

Faq 4

DOMANDA.

Posso optare per la cedolare secca se il conduttore è una società che intende adibire l'immobile ad abitazione dei propri dipendenti?

RISPOSTA.

No, sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Nella suddetta risposta, l'Agenzia delle Entrate afferma che **non è possibile optare per la cedolare secca ove il conduttore sia una società che intende adibire l'immobile ad abitazione dei dipendenti.**

OSSERVA

Con tale precisazione, l'Amministrazione Finanziaria ribadisce quanto già confermato in passato (C.M. n. 26 del 01.06.2011), ovvero **esclude dall'ambito di applicazione della cedolare secca la locazione effettuata nell'esercizio di imprese, arti o professioni**. Infatti, l'Agenzia ritiene che tale condizione sia perfezionata non soltanto quando l'imprenditore o il professionista sia il locatore, bensì anche quando l'imprenditore o il professionista sia il conduttore, indipendentemente dal fatto che l'abitazione sia destinata da quest'ultimo ad abitazione di suoi dipendenti o collaboratori.

La posizione della giurisprudenza

Tale conclusione, peraltro, **non è condivisa dalla giurisprudenza di merito** (si veda C.T. Prov. Reggio Emilia 4 novembre 2014 n. 470/3/14).

Giurisprudenza

La C.T. Prov. Di Reggio Emilia, nella sentenza n. 470/03/14 ha chiarito, infatti, che **la cedolare secca può trovare applicazione ove il conduttore dell'immobile abitativo sia un'impresa che lo affitta per ospitarvi i dipendenti** (ad uso c.d. "foresteria"). La sentenza si pone in contrasto rispetto a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 26/2011. In tale documento di prassi, infatti, l'Amministrazione finanziaria aveva affermato **l'impossibilità di applicazione dell'imposta sostitutiva alle abitazioni locate da imprese per utilizzarle come foresteria**. Secondo l'Agenzia, pertanto, va *"tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato. Esulano dal campo di applicazione della norma in commento i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti"*.

La Commissione di Reggio Emilia ha rilevato, invece, che **la norma non impone alcun requisito in capo al conduttore** (che può essere, quindi, sia una persona fisica che un'impresa) **mentre richiede espressamente che il locatore sia una persona fisica**. Inoltre, **è necessario che l'immobile sia destinato ad uso abitativo**. Pertanto - conclude la Commissione - **la cedolare secca può applicarsi all'immobile locato da una società per uso foresteria di un**

proprio dipendente.

La posizione del MEF

Nel recente passato il **MEF**, nell'ambito della risposta all'Interrogazione parlamentare 12.3.2014, n. 5-02262, **aveva fornito alcuni importanti chiarimenti in merito ai contratti di locazione di immobili ad uso turistico**, nel caso in cui il proprietario avesse usufruito dei servizi di una agenzia di mediazione immobiliare. Nel contesto della suddetta risposta **è stata confermata l'esclusione dal campo di applicazione della cedolare secca del contratto di locazione tra proprietario e agenzia** (con la successiva stipula di un contratto di sublocazione tra quest'ultima e il cliente finale che utilizza l'immobile ad uso abitativo), **posto che il locatario principale** (agenzia immobiliare) **risultava essere un soggetto esercente attività di impresa**.

Le altre precisazioni

Concludiamo il presente elaborato **riportando le altre risposte dell'Agazia delle Entrate, sempre con riferimento alla cedolare secca.**

Risposte Min. Giustizia 10.4.2014	
<i>Quando devo versare l'imposta sostitutiva per un contratto di locazione in cui ho optato per il regime della cedolare secca?</i>	Per il primo periodo di imposta in cui opta per il regime della cedolare secca non sono dovuti acconti, dovrà semplicemente versare l'imposta a saldo l'anno successivo. Solo dal secondo anno dovrà iniziare a versare gli acconti, analogamente a quanto accade per l'Irpef.
<i>Durante il periodo di applicazione della cedolare secca posso aggiornare il canone di locazione?</i>	No, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo (compresi gli aggiornamenti ISTAT), anche se la facoltà è prevista nel contratto di locazione.
<i>Ho optato per la cedolare secca quando ho registrato il contratto di locazione. Devo fare qualcosa alla scadenza delle successive annualità contrattuali?</i>	No, l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto produce i suoi effetti fino alla scadenza del contratto e comunque fino a revoca.
<i>Una società che dà in locazione appartamenti a uso abitativo può optare per il regime della cedolare secca?</i>	No. Non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali.
<i>Posso applicare la cedolare secca anche a un contratto di locazione a uso transitorio? Anche ai contratti di durata</i>	Si, il regime della cedolare secca può essere applicato a tutti contratti di locazione di immobili a uso abitativo, anche di durata inferiore a trenta giorni nell'anno.

<i>inferiore a 30 giorni nell'anno?</i>	
<i>Per registrare un contratto di locazione a uso abitativo con opzione per la cedolare secca devo versare l'imposta di registro? Devo mettere il bollo sui contratti da registrare?</i>	No. Sul canone di locazione annuo si applica un'imposta fissa (21% o 15%, ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017) che sostituisce sia l'Irpef e relative addizionali che le imposte di registro e bollo.
<i>Posso pagare il canone di locazione versando l'importo su una carta PostePay del locatario, rispettando la nuova norma di tracciabilità dei pagamenti e senza possedere un conto corrente bancario?</i>	Sì, è possibile. Il ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che i pagamenti di somme inferiori a 1.000 euro (articolo 49 del decreto legislativo n. 231 del 2007) possono essere effettuati anche in contanti. È però necessaria una prova documentale chiara che attesti che quel trasferimento di contanti è giustificato dal pagamento del canone di locazione.