


Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Cedolare secca sugli affitti: valida per la casa del portiere

24 Novembre 2021

Nel contratto in cui il conduttore è il condominio, il locatore può optare per il regime agevolativo presentando il modello Rli entro trenta giorni dalla data del subentro

 In relazione a un contratto di affitto della casa destinata al portiere, stipulato con un condominio, l'acquirente-locatore persona fisica, nel presupposto che non eserciti attività di impresa, o di arti e professioni, può optare per il regime della cedolare secca, mediante presentazione del modello Rli entro l'ordinario termine di trenta giorni dalla data del subentro al contratto di locazione in essere. Questo, in sintesi, il chiarimento contenuto nella **risposta n. 790** del 24 novembre 2021.

L'interpello è stato presentato da un contribuente che intende acquistare un appartamento di categoria catastale A/2, già locato al condominio, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, legge n. 431/1998, destinato al custode del condominio che lo utilizza come abitazione principale propria e della sua famiglia *“con divieto di richiedere per la locazione altri benefici o vantaggi fiscali diversi da quelli derivanti dalla presente locazione”*.

Il suddetto contratto scadrà nel 2023 mentre il rogito relativo all'acquisto avverrà entro il 2021.

A seguito della stipula del contratto di compravendita, dovendo subentrare al contratto di locazione in essere, l'istante intende esercitare l'opzione per la “cedolare secca” mediante Rli, comunicando tale circostanza al conduttore, sia con clausola da inserire in contratto, sia con raccomandata a/r e vuole sapere se tale regime possa essere applicato anche per il contratto in cui egli subentra nella posizione di locatore, il cui conduttore è un condominio.

L'Agenzia delle entrate, con normativa e prassi alla mano, circa la possibilità del locatore di optare

per la “cedolare secca” relativamente a un contratto di locazione stipulato con un condominio, richiama l'**articolo 3** del Dlgs n. 23/2011 che ha introdotto il regime agevolativo e ricorda di essere intervenuta con proprie circolari per fornire chiarimenti nel merito.

In prima battuta, con la **circolare n. 26/2011**, le Entrate hanno precisato che la possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. Il regime si applica in relazione a immobili a uso abitativo, censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, escluso A/10) o per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa, locati per finalità abitative e relative pertinenze.

L'opzione esercitata dal locatore esplica effetti anche nei confronti del conduttore, che non è più tenuto, per il periodo di durata dell'opzione, al versamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione concluso.

Inoltre hanno chiarito che, per l'applicazione del regime, occorre tenere in considerazione anche l'attività del conduttore, poiché sono esclusi i contratti conclusi con conduttori che svolgono attività di impresa o di lavoro autonomo, anche se gli immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti. Sono, invece, compresi nell'ambito applicativo della cedolare secca, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto la destinazione degli immobili a finalità abitative.

A ribadire tali condizioni per accedere alla “cedolare secca” è successivamente intervenuta la **circolare n. 12/2016** che ha escluso gli immobili adibiti all'esercizio di un'attività d'impresa o di lavoro autonomo.

Nel caso in esame va considerato che il conduttore è un condominio che non esercita attività di impresa, o di arti e professioni e l'immobile oggetto di locazione è *“destinato al custode del Condominio ... il quale lo utilizza per abitazione principale propria e del di lui nucleo familiare”* e che il condominio rappresenta una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

In considerazione di quanto sopra, l'Agenzia ritiene che l'istante, locatore persona fisica, nel presupposto che non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, possa optare per il regime della cedolare secca.

Inoltre, conclude l'Agenzia, poiché il trasferimento per atto tra vivi della proprietà di un immobile locato comporta il subentro nella titolarità del contratto di locazione senza soluzione dello stesso, non sussiste alcun obbligo di stipulare un nuovo contratto e, quindi, l'istante può optare per la cedolare secca mediante presentazione del modello Rli entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro.

di

r.fo.

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cedolare-secca-sugli-affitti-valida-casa-del-portiere>