

Divisione Contribuenti

*Direzione Centrale Persone Fisiche,
Lavoratori Autonomi ed Enti non
Commerciali
Settore Fiscalità e compliance delle
persone fisiche
Ufficio Consulenza imposte indirette*

CONFEDILIZIA
Via Borgognona, n. 47
00187 ROMA

Pec:confedilizia@pec.confedilizianazionale.it

***OGGETTO: Consulenza giuridica n.956-40/2018 - Confederazione italiana
della proprietà edilizia - cedolare secca sugli affitti***

Con la richiesta di consulenza giuridica n. 956-40/2018, concernente l'interpretazione dell'articolo 3, comma 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Confederazione istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione del regime di tassazione opzionale della c.d. 'cedolare secca', sostitutivo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

In particolare, l'ente istante fa riferimento al comma 6-bis, dell'articolo 3, del d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23. Tale comma prevede che il locatore può esercitare l'opzione per il regime agevolato della c.d. 'cedolare secca' anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la

locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Con riferimento alla citata disposizione, l'ente istante chiede di conoscere se, ai fini dell'applicazione del regime agevolato in esame, le parole '*e date a disposizione dei Comuni*' debbano essere intese quale requisito cumulativo, o alternativo, a quello della destinazione dell'immobile a finalità abitative degli studenti universitari.

L'ente istante osserva, al riguardo, che in alcuni casi i proprietari locano i propri immobili abitativi a favore di cooperative edilizie che, a loro volta, sublocano gli stessi a studenti universitari, senza l'intervento dei Comuni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

A parere dell'ente istante, ai fini dell'esercizio dell'opzione per la 'cedolare secca' da parte del locatore, rileva l'effettiva destinazione dell'immobile al soddisfacimento delle esigenze abitative degli studenti universitari. Pertanto, conclude l'istante, il contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo stipulato con una cooperativa edilizia per la locazione per essere l'immobile in questione sublocato a studenti universitari configuri di per sé una fattispecie autonoma rispetto a quella in cui la cooperativa dia l'immobile a disposizione dei Comuni. Da ciò derivando che in presenza di tale fattispecie il locatore/persona fisica possa accedere al regime fiscale della cedolare secca con rinuncia agli aggiornamenti del canone.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 6-bis dell'articolo 3, del d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, prevede che "*L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti*

universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione”.

Detta disposizione, introdotta con l'articolo 9, comma 2, del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 (*‘Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015’*), convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n.80, estende l'ambito applicativo del regime agevolato della ‘cedolare secca’ anche agli immobili locati nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o di enti senza scopo di lucro, alle condizioni sopra riportate.

Come risulta dalla relazione illustrativa del DDL di conversione in legge del D.L. n. 47 del 2014 (A.S n. 1413), il comma 2 dell'articolo 9 citato, *“modifica, in senso additivo, l'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, mediante l'inserimento di un nuovo comma a tenore del quale l'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata anche nell'ipotesi in cui il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento conceda in locazione unità abitative a cooperative ovvero enti senza scopo di lucro di cui al libro I titolo II, del cc., purché sublocate a studenti universitari, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione”.*

L'emendamento 9.10, approvato dal Senato, aggiunge all'articolo 3, comma 6-bis citato, la condizione che detti immobili siano *‘dati a disposizione dei Comuni’*.

Dagli atti parlamentari in relazione al comma 2 dell'articolo 9, modificativo del citato articolo 3, risulta che dopo le parole *“purché sublocate a studenti universitari”* erano state inizialmente aggiunte le parole *“se dati a disposizione dei Comuni”*, in seguito sostituite con l'attuale locuzione *“e date a disposizione”* dei Comuni.

A parere della scrivente, dunque, secondo un'interpretazione logico sistematica, con la disposizione in esame si è voluto favorire la locazione delle unità abitative a favore delle cooperative edilizie o di enti senza scopo di lucro, sia se date in sublocazione a studenti universitari, sia se messe a disposizione dei Comuni.

Come chiarito, infatti, da questa Agenzia, con la circolare dell'8 aprile 2016, n. 12/E, *'Sono, ..., 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.*

L'interpretazione resa con la citata circolare deve ritenersi confermata anche alla luce degli interventi normativi che sono stati di recente introdotti dal legislatore in materia.

Si rammenta che con l'art. 9, comma 2, del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, è stato esteso l'ambito applicativo della 'cedolare secca' ai contratti di locazione stipulati nei confronti di cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro purché sublocate, tra l'altro, a studenti universitari.

In tale ipotesi, dunque, assume rilievo l'effettiva destinazione abitativa dell'immobile e, pertanto, nel caso in cui l'immobile venga utilizzato per soddisfare le finalità abitative degli studenti universitari può accedere al regime della 'cedolare secca' anche il contratto di locazione stipulato dal locatore con le cooperative edilizie o con gli enti senza scopo di lucro'.

Premesso quanto sopra, nel condividere quanto sostenuto dall'istante secondo cui l'immobile sublocato a studenti universitari configuri di per sé una fattispecie autonoma rispetto a quella in cui il medesimo immobile sia messo a disposizione dei Comuni, si ritiene che ai fini dell'applicazione del regime della 'cedolare secca' ai contratti di locazione con cooperative edilizie sopramenzionati, rilevi l'effettiva destinazione abitativa dell'immobile e, dunque, l'utilizzo dello stesso per il soddisfacimento delle finalità abitative degli studenti universitari.

I presupposti richiesti dalla disposizione di cui al citato art. 3, comma 6-bis, devono sussistere già al momento della registrazione del contratto di locazione da parte della persona fisica a favore della cooperativa edilizia.

Più in particolare, per beneficiare dell'esenzione dall'imposta di registro e di bollo sul citato contratto di locazione occorrerà disporre già in quel momento

del contratto di sublocazione a favore dello studente universitario; tale ultimo contratto, ovviamente, non potrà beneficiare del regime della cd. cedolare secca.

IL DIRETTORE CENTRALE
Antonio Dorrello
Firmato digitalmente