

**Risposta n. 790/2021**

**OGGETTO:** Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Cedolare secca sugli affitti. Articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

*L'Istante dichiara di avere sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento di categoria catastale A/2, attualmente locato ad uso abitativo, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, legge 431 del 1998, al Condominio 'X' di Y e " destinato al custode Condominio 'X' il quale lo utilizza per abitazione principale propria e del di lui nucleo familiare con divieto di richiedere per la locazione altri benefici o vantaggi fiscali diversi da quelli derivanti dalla presente locazione" .*

Il suddetto contratto scadrà in data xx/xx/2023.

L'Istante intende addivenire al rogito definitivo entro e non oltre il xx/xx/2021.

A seguito della stipula del contratto definitivo di compravendita, dovendo subentrare al contratto di locazione in essere, ai sensi dell'articolo 1602 c.c., l'Istante intende esercitare l'opzione per la "cedolare secca" mediante il RLI, comunicando tale circostanza al conduttore, sia con clausola da inserire in contratto, sia con

raccomandata A/R.

Chiede, pertanto, se il suddetto regime possa essere applicato anche relativamente a tale contratto in cui l'*Istante* subentra nella posizione del locatore il cui conduttore è un condominio.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* evidenzia che il condominio è una particolare forma di comunione nella quale convivono porzioni di proprietà esclusiva con parti di proprietà comune, secondo gli articoli del codice civile dedicati (Libro III, Titolo VII, Capo II).

La sua natura giuridica, prescindendo dalle varie teorie elaborate in materia, non appare essere quella di ente commerciale, non agendo lo stesso nell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Conseguentemente, ritiene di poter optare per il regime fiscale agevolato della *cedolare secca* per la tassazione dei canoni derivanti da tale contratto di locazione alla data del rinnovo contrattuale (xx/xx/2021).

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Preliminarmente, si rileva che, sebbene l'istanza di interpello è stata presentata sia ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. a) della legge n. 212 del 2000 (cd. "interpello ordinario") e sia ai sensi del successivo comma 2 (cd. "interpello disapplicativo"), l'istanza è riconducibile esclusivamente alla fattispecie dell'interpello interpretativo ordinario e come tale verrà trattata.

Con specifico riferimento alla questione posta, ossia alla possibilità del locatore di optare per la "*cedolare secca*" relativamente ad un contratto di locazione stipulato con un condominio, si effettuano le seguenti considerazioni.

In merito al regime della cedolare secca sugli affitti occorre far riferimento

all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 che prevede "*1. In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime.*

*2. A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. (...)"*.

Con circolare 1° giugno 2011, n. 26/E sono stati forniti chiarimenti sul regime tributario agevolativo in questione, cui si rinvia per ogni utile approfondimento.

Con tale documento, in particolare, è chiarito 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 della *cedolare secca* può trovare, più nel dettaglio, applicazione in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo 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, 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.

Come ribadito dalla circolare 8 aprile 2016, n. 12/E, 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 d'impresa o di lavoro autonomo.

Con la circolare 1° giugno 2011, n. 26/E è stato chiarito che, per l'applicazione del regime occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti 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.

Nel caso di specie, occorre porre in rilievo la circostanza che il conduttore è un condominio che, come noto, costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed 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.

Nel caso di specie, dunque, la parte conduttrice 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"*.

Sulla base dei principi sopra enunciati, si ritiene, pertanto, che l'*Istante*, locatore persona fisica, nel presupposto (non verificabile in sede di interpello) che non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, possa optare per il regime della *cedolare secca*.

Per quanto di interesse, 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. Pertanto, 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.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**