

# Cedolare secca: ecco quando non è possibile applicarla

di [Sandro Cerato](#)

**Pubblicato il 9 Gennaio 2014**

una rassegna dei casi in cui non è possibile usufruire del regime agevolato della cedolare secca

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", in vigore dal 7 aprile 2011, ha introdotto, come noto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze (c.d. cedolare secca o tassazione piatta).

Per quanto concerne i requisiti soggettivi per l'accesso al predetto regime impositivo, l'opzione per la "cedolare secca" può essere esercitata dal locatore, persona fisica, che possieda l'unità abitativa in qualità di proprietario.

Parimenti, nel caso di immobili gravati da diritti reali di godimento diversi dalla proprietà, l'opzione per la cedolare secca compete, non già nel nudo proprietario, ma al soggetto titolare, a seconda del caso concreto, del diritto di usufrutto (usufruttuario), del diritto d'uso, del diritto di abitazione, nonché del diritto di enfiteusi.

La cedolare secca è applicabile, pertanto, quando in veste di locatore figura il soggetto proprietario dell'abitazione locata, ovvero il soggetto che su di essa vanta un diritto reale di godimento (tipicamente, l'usufruttuario).



Alle medesime conclusioni non si può giungere con riferimento, invece, al comodato. Si rammenta, al riguardo, che, con l'interrogazione parlamentare 27 luglio 2011 n. 5-05182 è stato chiesto al Ministro dell'Economia e delle Finanze se ai locatori di abitazioni, come ad esempio ai comodatari, ancorché non titolari di un diritto reale sull'immobile, spettasse la possibilità di optare per il nuovo regime fiscale della cedolare secca sugli affitti.

La risposta giunta dall'Agenzia delle entrate è stata negativa ed in linea con quanto già chiarito nella circolare n.26/E/2011, atteso che il nuovo sistema di tassazione facoltativa è usufruibile soltanto da parte di persone fisiche che possiedono gli immobili o in qualità di proprietari o di titolari di diritti reali di godimento, quali usufrutto, uso, abitazione.

Il comodato, invece, costituisce un diritto personale di godimento, che attribuisce la detenzione dell'immobile, ma non il suo possesso (articolo 1803 del codice civile).

Da ciò, quindi, risulta la preclusione per tale soggetto (comodatario) all'accesso al regime impositivo in commento. Analogamente, l'opzione per la cedolare secca non è esperibile quando in veste di locatore figura un soggetto diverso dal proprietario dell'immobile o dal titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso, ed il reddito conseguito dal locatore, di conseguenza, non costituisce un reddito fondiario, bensì un reddito riconducibile alla categoria residuale dei redditi diversi ( sub locazione, locazioni di abitazioni site all'estero ecc).

Sono in ogni caso esclusi dalla possibilità di accedere al regime opzionale in commento, a norma dell'art. 3 c. 6 del D.Lgs. n. 23/2011, gli esercenti attività d'impresa, arte o professione. Tale divieto implica l'esclusione dall'opzione nel caso di locazione di abitazioni possedute da soggetti Irpef nell'ambito dell'esercizio delle suddette attività (imprenditori individuali o società di persone).

Il regime della cedolare secca non è invocabile, inoltre, per i redditi derivanti dalla locazione di fabbricati ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, né dall'imprenditore individuale o dal lavoratore autonomo, nemmeno qualora conceda in locazione un immobile abitativo ad un proprio dipendente, a prescindere dal titolo di utilizzo da parte di quest'ultimo. La soluzione della foresteria, che sembrava un'ipotesi praticabile dati i sostanziali connotati abitativi della tipologia contrattuale in questione, è stata peraltro esclusa proprio per l'intervento di una persona non fisica in qualità di conduttore.

Sono, invece, compresi nell'ambito della cedolare secca, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché dal contratto di locazione risulti la destinazione degli immobili ad uso abitativo in conformità alle proprie finalità.

L'esclusione opera anche per le locazioni di abitazioni effettuate da imprese edili, o società immobiliari, sia per gli immobili patrimonializzati, che per gli immobili "merce" (abitazioni costruite per la vendita). In tali ipotesi, pertanto, il reddito viene tassato in base agli ordinari criteri stabiliti dagli artt. 85 e 90 del TUIR – D.P.R. 917/1986 (rispettivamente, a costi e ricavi per i fabbricati "merce", e, per i beni patrimonializzati, canone di locazione, ridotto di un importo massimo pari al 15% dello stesso, per le spese di manutenzione ordinaria documentate ed effettivamente rimaste a carico).

Si precisa, infine, che, qualora in veste di locatore figurino una pluralità di soggetti, che possiedono l'abitazione in regime di comunione pro indiviso (ovvero di contitolarità del diritto reale di godimento), l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata, distintamente, da ognuno che tra essi risulti una persona fisica, in relazione alla propria quota parte di canone di locazione.

9 gennaio 2014

Sandro Cerato