

Cedolare secca: i chiarimenti riguardanti i soggetti che possono optare

Data Articolo: 07 Giugno 2011

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Sono numerose e significative le precisazioni dell'Amministrazione Finanziaria recentemente dettate in materia di Cedolare Secca. Con Circolare n. 26/E dell'1 giugno 2011, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha sciolto molti dubbi riguardanti l'ambito soggettivo, quello oggettivo, le modalità di opzione, etc.

Per ciò che attiene l'ambito soggettivo, si ricorda che il Provvedimento del 7 aprile 2011 aveva stabilito che poteva beneficiare dell'agevolazione in esame la *"persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento..."*.

Tale precisazione si era resa necessaria perché, secondo l'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011, era genericamente ammesso al regime della Cedolare Secca il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliare il cui reddito era ricompreso tra quelli fondiari. Sulla base di questa espressione, infatti, era possibile ritenere che rientrassero nella schiera dei beneficiari anche le società semplici.

Tali società, infatti, per espressa disposizione civilistica, non possono svolgere attività commerciali, per cui i canoni di locazione relativi a immobili abitativi, generano reddito fondiario che viene attribuito (ai sensi dell'art. 5 del TUIR) per trasparenza ai soci.

Tuttavia, nonostante le società semplici siano soggetti IRPEF, la Circolare n. 26/E del 2011, aderendo al disposto del Provvedimento del 7 aprile 2011, specifica che i beneficiari devono essere necessariamente persone fisiche.

Il documento di prassi richiamato, peraltro, precisa che la riserva nei confronti delle sole persone fisiche è da ricondurre anche alla precisazione del comma 7 del D.Lgs. n. 23/2011, nella parte in cui prevede che, ai fini della determinazione dell'imposta personale, in termini di riconoscimento della spettanza o di determinazione di deduzioni, di detrazioni fiscali, nonché di altri benefici, anche di natura non tributaria, bisogna tenere conto del reddito derivante dalla locazione di immobili per i quali il proprietario ha optato per la tassazione agevolata della cedolare secca.

Ne deriva che non possono accedere al regime della Cedolare Secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali. Sebbene la società semplice non sia espressamente richiamata, la precisazione contenuta nella circ. n. 26/E/2011 dovrebbe definitivamente escludere dal novero dei beneficiari del regime agevolato della Cedolare Secca le società semplici che non rispettano il requisito soggettivo previsto dalla norma.

Resta confermato, secondo le precisazioni contenute nella Circolare n. 26/E/2011 il divieto di fruire della Cedolare Secca per i proprietari che locano gli immobili abitativi nell'esercizio di impresa o di arte e professione, ancorché tali immobili siano locati in favore dei propri collaboratori o dipendenti.

Si ricorda, infine, che, secondo la suddetta circolare, devono considerarsi esclusi dall'ambito di applicazione della Cedolare Secca:

- i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo;
- i contratti di sublocazione di immobili, perché relativi a redditi che rientrano nel novero dei redditi diversi in luogo dei redditi fondiari;
- i contratti di locazione di immobili situati all'estero perché rientranti nella categoria dei redditi diversi e non nell'ambito dei redditi fondiari.

Al contrario, si ricorda che i proprietari di immobili possono optare per la Cedolare Secca per contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché la destinazione abitativa risulti dal contratto di locazione.