

Roma, 26/11/2021

PROT. N. 51/DV/nm

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 51/2021

LORO SEDI

Oggetto: Cedolare secca anche per i Condomini

Carissimi,

Il locatore persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, può optare per il regime della cedolare secca anche se 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. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 790 del 24 novembre 2021.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risposta a interpello n. 790 del 24 novembre 2021 in tema di cedolare secca sugli affitti.

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 che 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.

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, ed 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.

Se 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, il locatore persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, può optare per il regime della cedolare secca.

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento