

## Sentenza del 21/04/2022 n. 562 - Comm. Trib. Reg. per il Veneto Sezione/Collegio 7

### Intitolazione:

Nessuna intitolazione presente

### Massima:

Nessuna massima presente

### Testo:

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig.R. C. è proprietario di un immobile sito in Cavallino-Treporti (VE) Via Montello. In data 28/06/2016 il sig. C. registrava presso l'Ufficio Territoriale di San Donà di Piave al n. 2779 il contratto di locazione ad uso abitativo relativo al predetto immobile stipulato con la società Turismo s.r.l. ed optando per il regime della cedolare secca ex art. 3 D. Lgs. n. 23/2011.

Considerando tuttavia che la parte conduttrice non era una persona fisica ma una società, in data 7/6/2019 l'Ufficio Territoriale di San Donà di Piave notificava al sig. C. l'Avviso di liquidazione n. 2016/3T/002779/000/001/001 con il quale recuperava a tassazione l'imposta di registro non versata, oltre sanzioni ed interessi, evidenziando, nelle motivazioni dell'atto, come, a parere dell'Ufficio, nel caso di specie non potesse trovare applicazione il regime sostitutivo della Cedolare Secca.

A sostegno della propria posizione l'Ufficio Territoriale invocava l'interpretazione di prassi fornita dalla Circolare n. 26/2011, confermata più recentemente dalla Circolare n. 12/2016.

#### ESITO DEL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO

Il sig. C. ha proposto ricorso/reclamo avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Venezia avverso l'Avviso di liquidazione contestando la legittimità dell'atto per violazione dell'art. 23 della Costituzione e dell'art. 3 del D.lgs. 14/03/2011 n.23.

Con la sentenza n.667/4/2020 la Commissione adita ha accolto il ricorso annullando l'Avviso impugnato in quanto ha ritenuto che "... l'Ufficio abbia fatto malgoverno dell'art. 3 d.lgs. n. 231/2011 nella parte in cui tale norma prevede specifici requisiti per il soggetto cui riconosce il beneficio dell'opzione della cedolare secca, cioè il locatore, estendendo i suddetti requisiti anche alla persona del conduttore, che per contro non sono, dalla stessa norma, estesi a tale soggetto e dunque non rivestono alcuna giuridica rilevanza ai fini dell'accesso, per il beneficio, al regime agevolato.". Continua la Commissione Provinciale affermando che "l'Ufficio, infatti, nell'applicare erroneamente la norma ha illegittimamente equiparato il conduttore al locatore, laddove, come è evidente dalla formulazione della norma e dalla sua ratio, i requisiti per la concessione del beneficio fiscale ineriscono unicamente alla persona del locatore e, sotto il profilo oggettivo, alla destinazione abitativa dell'immobile. Nel caso in esame il ricorrente locatore è una persona fisica, titolare del diritto di proprietà dell'immobile concesso in locazione ad uso abitativo e non esercita attività imprenditoriale, pertanto legittimamente poteva optare, come ha fatto, per il sistema della cedolare secca per la tassazione dei canoni derivanti da tale contratto. La circostanza che il legislatore abbia individuato in maniera puntuale quando è possibile beneficiare della cedolare secca, esclude, ovviamente, che l'estensione dei requisiti al conduttore possa essere effettuata in via interpretativa con circolare, atto cui, come è noto, non va riconosciuto alcun valore vincolante ove il giudice ne accerti l'erronea lettura."

Con ricorso notificato in data 02/04/2021, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia ha presentato Appello avverso la sentenza citata.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'Appello è fondato e, come tale, dovrà trovare accoglimento.

Il contenuto e le indicazioni precettive della norma sono chiare : l'art. 3 co.6 D.Lgs. n.23/2011 stabilisce che le disposizioni in materia di 'cedolare secca' "... non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni". L'articolo non fa alcuna distinzione tra Locatore e Conduttore con ciò rendendo necessaria l'applicazione del precetto normativo (esclusione della cedolare secca) a TUTTI i casi di locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni, indipendentemente dal fatto che l'esercizio dell'attività d'impresa riguardi il Locatore od il Conduttore : se uno dei due riveste tali qualità allora la cedolare secca non potrà applicarsi.

L'interpretazione letterale della norma non può che portare a questo chiaro risultato.

Quindi, nel caso in cui gli immobili siano locati ad imprenditori per finalità abitative dei dipendenti (come nel caso che si tratta) non sarà possibile usufruire del regime previsto dalla cedolare secca poiché non rileva la finalità della

locazione, ma il soggetto a cui è locato l'immobile.

Per effetto dell'accoglimento del ricorso d'Appello dovrà essere confermata la legittimità dell'Avviso di liquidazione n. 2016/3T/002779/000/001/001.

Le spese di giudizio di primo e secondo grado seguono la soccombenza ed in riforma della decisione di prime cure vengono liquidate a carico del Contribuente come da dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso d'Appello e conferma la legittimità dell'Avviso di liquidazione n. 2016/3T/002779/000/001/001.

Spese di giudizio liquidate in complessivi €500,00 oltre accessori di legge per entrambi i gradi del giudizio.

---