ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Il regime fiscale delle locazioni immobiliari

GUIDA PRATICA 2020

FISCALITÀ EDILIZIA

IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Guida pratica 2020

ANCE
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

a cura di
ANCE | FISCALITÀ EDILIZIA

REALIZZAZIONE
ANCE | SERVIZI

INDICE

1. PREMESSA 5

2. IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI 7

2.1 Fabbricati abitativi 7
2.1.1 Locazione da privati 8
Imposte dirette (IRPEF) 8
REGIME ORDINARIO 8
REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA 9

Imposte indirette (I. REGISTRO) 11
REGIME ORDINARIO 11
REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA 12

2.1.2 Locazione da imprese 12
Imposte dirette (IRES) 12
ABITAZIONI " IMMOBILI MERCE" 12
ABITAZIONI "IMMOBILI PATRIMONIO" 13

Imposte indirette (IVA/REGISTRO) 14

2.2 Fabbricati strumentali 16
2.2.1 Locazione da privati 16
Imposte dirette (IRPEF) 16
REGIME ORDINARIO 16
REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA 16

Imposte indirette (I. REGISTRO) 17
REGIME ORDINARIO 17
REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA 17

2.2.2 Locazione da imprese 17
Imposte dirette (IRES) 17

Imposte indirette (IVA/REGISTRO) 18

3. CRITICITÀ DELL'ATTUALE SISTEMA FISCALE E PROSPETTIVE *DE IURE CONDENDO* 21

1. PREMESSA

La crisi che ha colpito il settore immobiliare e le difficoltà di accesso alla proprietà hanno indirizzato sia i privati investitori, che i soggetti esercenti attività d'impresa verso un **nuovo concetto di "abitare", con una domanda sempre più vigorosa di abitazioni in locazione**.
Ciò si deve al combinarsi di **diversi fattori**: una crescita economica non stabilizzata; l'accesso al credito decisamente selettivo; politiche fiscali disincentivanti; uno stock immobiliare datato che non soddisfa l'utenza finale. Allo stesso modo, sono mutati **i modelli di consumo**: i giovani tendono a preferire alla proprietà, l'uso, in quanto, spesso, rappresenta l'unica modalità di accesso al mercato immobiliare, almeno nei primi anni della carriera lavorativa. Nasce un nuovo modello di famiglia, legato soprattutto alla mobilità professionale, cui si accompagna un incremento di nuclei familiari composti da una sola persona. Parallelamente, si assiste ad un **cambiamento demografico**, che vede l'Italia oggetto di un progressivo invecchiamento della popolazione, con conseguente aumento delle famiglie monopersonali composte da persone anziane.
In una realtà in continua evoluzione, **si rende, dunque, necessaria una politica fiscale che sappia rispondere alle nuove esigenze abitative e, con esse, ad un incremento della domanda nel comparto delle locazioni residenziali**, che, ad oggi, né il mercato privato, né l'edilizia residenziale pubblica sono in grado di soddisfare, generando situazioni di vera e propria emergenza sociale.
Il **diritto ad un'abitazione** è pacificamente inquadrato tra i diritti sociali e va considerato nella sua sostanza di **diritto "in fieri"** (in divenire), condizionato, appunto, dall'evolversi del quadro socio-economico in cui necessariamente si inserisce.
L'elevata pressione fiscale sugli immobili ha provocato un **cambio di costume nelle giovani generazioni** che considerano le eredità immobiliari non più come opportunità di investimento, ma solo come fonte di costi fiscali e di oneri burocratici. Una grande e ulteriore rivoluzione è, dunque, il **passaggio dalla proprietà all'abitare come servizio**.
Le nuove generazioni sono sempre più indirizzate verso soluzioni abitative che integrano la necessità di residenza in senso stretto, con la fruizione di servizi trasversali, come ad esempio il *co-working* e *co-living*, in linea con i nuovi stili di vita, imposti dall'emergente società liquida e globale.

Su questa linea direttrice si muove anche il ***social housing***, una **modalità d'intervento il cui scopo è quello di ampliare l'offerta degli alloggi in affitto mettendo a disposizione nuove unità abitative a favore di quelle persone che**, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, **non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato**.
L'*housing* sociale presta particolare attenzione alla **"qualità del vivere"**, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni. Tra queste vi sono l'affitto calmierato, l'acquisto della casa mediante l'auto-costruzione e le agevolazioni finanziarie, soluzioni integrate per diverse esigenze, come ad esempio per le giovani coppie e i pensionati. Si propone di contribuire alla nascita e diffusione di una **nuova cultura dell'abitare**, fatta di partecipazione, socialità, integrazione territoriale, sostenibilità ambientale, solidarietà intergenerazionale, mix sociale, convivenza domestica, cooperazione.
Agli aspetti sociali ed economico finanziari affianca, inoltre, **aspetti architettonici ed urbanistici**, in quanto interviene attraverso:
- la costruzione e l'adeguamento di alloggi sociali economicamente accessibili;
- la ridefinizione dell'esistente, giocando così un ruolo strategico nella riqualificazione di aree della città altrimenti dismesse o degradate, senza alcun ulteriore "consumo" di suolo.

Al fine di dare una scossa al mercato italiano, che, paradossalmente, non riesce a far fronte alla forte richiesta di abitazioni in locazione da parte di studenti, lavoratori e giovani coppie, il *social housing*

coinvolge anche gli operatori e le risorse del mercato e della società civile, e richiede un **necessario coordinamento tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata** per offrire alloggi a canone sostenibile e strumenti che stimolino i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto, rendendo più trasparente il mercato delle locazioni.
***L'housing* sociale**, nelle sue differenti risposte ai bisogni locali rappresenta, pertanto, una **sfida inevitabile affinché la problematica abitativa non costituisca un elemento di esclusione sociale**.

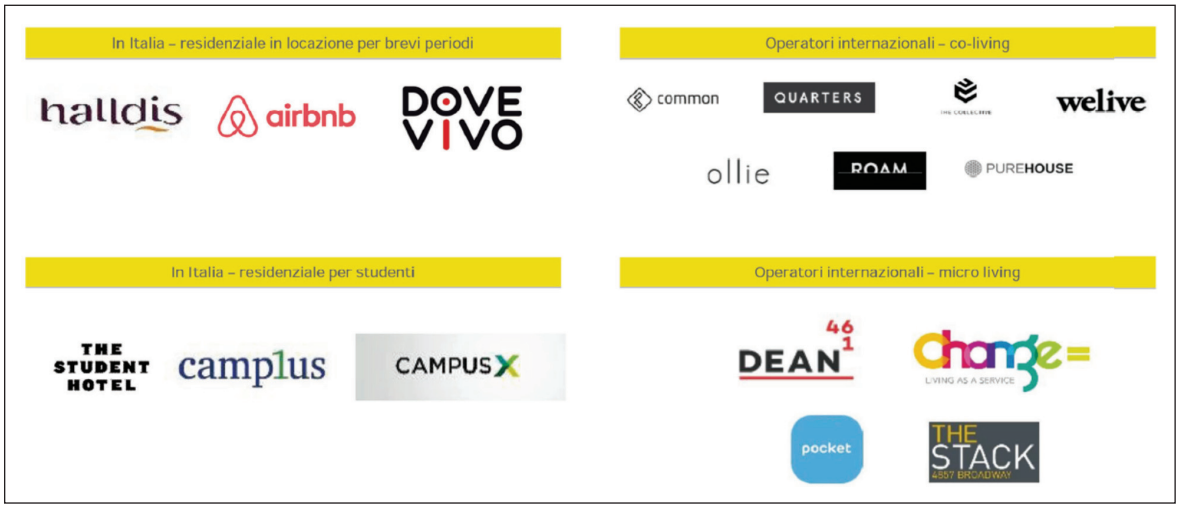

FIG. 1: OPERATORI SPECIALIZZATI NELLA GESTIONE DELLE LOCAZIONI

Su un altro versante si muove il **mercato industriale degli affitti** che vede, tra gli attori protagonisti, gli imprenditori, il cui obiettivo è quello di costruire edifici *ad hoc* e/o di ristrutturare il patrimonio immobiliare esistente per poi destinarlo alla locazione residenziale, con i benefici derivanti da una gestione a livello industriale. Le esigenze della società stanno cambiando e il mercato deve riorganizzarsi per servire una nuova domanda abitativa.

Alla luce della rinnovata importanza sociale che viene ad assumere il mercato degli affitti, **l'ANCE ha messo a punto una nuova guida fiscale riepilogativa del sistema impositivo cui sono sottoposte le locazioni immobiliari**, sotto il duplice profilo delle imposte dirette (IRPEF/IRES) e delle imposte indirette (REGISTRO/IVA).
Il documento è articolato evidenziando il diverso regime fiscale applicabile a seconda della **tipologia dell'immobile** oggetto delle operazioni (abitazione o fabbricato strumentale, in base alla relativa categoria catastale), nonché avendo particolare riguardo alla **natura del soggetto locatore** (sia esso un privato o un'impresa) e si propone quale strumento operativo di semplice ed immediata consultazione.

2. IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Per le locazioni, **il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile** oggetto delle stesse, ossia se si tratta di fabbricati abitativi ovvero di fabbricati strumentali.

2.1 Fabbricati abitativi

Per "fabbricati abitativi" si intendono quelli individuati catastalmente nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10 "uffici e studi privati", a prescindere dalla destinazione di fatto e dall'utilizzo del medesimo immobile[1]. Si tratta, quindi, dei fabbricati, o delle unità immobiliari censite nelle seguenti categorie catastali:

A/1	ABITAZIONI DI TIPO SIGNORILE
A/2	ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
A/3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
A/4	ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
A/5	ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE
A/6	ABITAZIONI DI TIPO RURALE
A/7	ABITAZIONI IN VILLINI
A/8	ABITAZIONI IN VILLE
A/9	CASTELLI, PALAZZI DI PREGIO ARTISTICO E STORICO
A/11	ABITAZIONI ED ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI

Un'ulteriore distinzione si determina sulla base della **natura del soggetto locatore**. È, infatti, possibile distinguere tra contratti stipulati da privati (non esercenti attività d'impresa, o di arti e professioni), ovvero da imprese.
Come si vedrà nel prosieguo della trattazione, la qualifica rivestita dal locatore (privato o impresa) assume particolare rilevanza sia ai fini delle imposte dirette, sia per quel che riguarda il regime delle imposte indirette (IVA/Registro).

[1] Cfr. le C.M. n.22/E del 28 giugno 2013, n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006.

2.1.1 Locazione da privati

Di seguito viene illustrata la **tassazione** dei contratti di locazione di abitazioni, poste in essere da persone fisiche, **sotto il duplice profilo delle imposte dirette** (IRPEF) **e delle imposte indirette** (imposta di Registro).

Imposte dirette (IRPEF)

REGIME ORDINARIO

In base al regime ordinario, per le persone fisiche non esercenti attività commerciale, il reddito derivante dalla locazione di abitazioni concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini IRPEF, indipendentemente dalla sua effettiva percezione[2].

Un'importante **novità** in materia è stata, di recente, introdotta dal Decreto Crescita[3]. Nello specifico, l'art. 3-*quinquies* del D.L. 30.04.2019, n. 34, ha stabilito che **i canoni non riscossi, relativi ai contratti di locazione di immobili abitativi sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2020, non concorreranno a formare il reddito, a condizione che la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione dello sfratto per morosità oppure dall'ingiunzione di pagamento**. Sarà, dunque, possibile anticipare il momento a partire dal quale il locatore evita la tassazione di somme non percepite senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto[4].

Il reddito derivante dalla locazione di fabbricati abitativi, viene tassato, ai sensi dell'art. 37, co. 4-bis, del T.U.I.R., **in base all'aliquota marginale**[5] **propria del contribuente, applicata sul maggiore importo tra**:

- **la rendita catastale rivalutata del 5%**[6] (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata);
- **il canone di locazione annuo ridotto forfetariamente del 5%**[7].

Esempio: Rendita catastale di un immobile: euro 2.500;
Canone di locazione annuo: euro 18.000.

Dal confronto tra la rendita catastale rivalutata del 5% (pari ad euro 2.625 = euro 2.500*1,05%) e il canone di locazione ridotto del 5% (pari ad euro 17.100 = euro 18.000*95%), consegue che il reddito imponibile del fabbricato sarà pari ad euro 17.100, vale a dire il maggior ammontare tra il canone ri-

[2] Ai sensi dell'art. 26, co.1, del D.P.R. n. 917/1986 – TUIR.

[3] Cfr. https://www.italiaoggi.it/news/otto-vie-per-tassare-i-redditi-da-locazione-2360442.

[4] In questo caso, pagando le tasse solo sui canoni effettivamente percepiti, non vi sarà più necessità di prevedere meccanismi di recupero delle imposte versate. Invece, per quanto riguarda le modalità di tassazione, si potrà ricorrere all'IRPEF oppure alla tassa piatta, la c.d. cedolare secca, con aliquota al 21% (o 10% in caso di contratti a canone concordato).

Le casistiche	L'imponibile	La tassazione	Il recupero delle imposte versate
Locazioni abitative ante 1° gennaio 2020	Concorrono al reddito anche i canoni non incassati	10% - Cedolare secca per contratti canone concordato 21% Cedolare secca Irpef	Si recuperano le imposte versate su canoni non incassati mediante credito d'imposta
Locazioni abitative dal 1° gennaio 2020	Concorrono al reddito solo i canoni percepiti		Non vi è più necessità di recupero retroattivo

[5] Ai sensi dell'art. 11, co.1, del D.P.R. 917/1986 – TUIR, le aliquote IRPEF sono differenziate in base agli scaglioni di reddito.

[6] Ai sensi dell'art. 3, co. 48, legge 662/1996.

[7] Ai sensi dello stesso art. 37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986, la riduzione forfettaria del canone è pari al 25% per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, ed al 35% per i fabbricati riconosciuti di interesse storico-artistico.

sultante dal contratto di locazione e della rendita iscritta in catasto rivalutata.
Questo criterio generale è soggetto ad alcune **eccezioni** riconducibili a dei regimi agevolativi, come nel caso delle abitazioni concesse in locazione con contratti a canone concordato, stipulati ai sensi della L. n. 431/1998, per i quali è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone (che porta a ridurre il canone per un totale del 30,5%)[8].

REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA

Particolare importanza riveste **la possibilità, per il locatore, di optare per il regime alternativo della cedolare secca**, in sostituzione della tassazione ordinaria dei fabbricati locati.
A partire dal periodo d'imposta 2011, i contratti di locazione di unità abitative effettuati da privati possono essere assoggettati al regime della cedolare secca, che **sostituisce l'ordinario prelievo IRPEF, comprensivo delle relative addizionali regionali e comunali, nonché le imposte di Registro e di Bollo**[9].
Nello specifico, a favore del locatore, viene prevista la possibilità di optare per il pagamento di un'imposta "secca", da applicare al canone annuo stabilito dalle parti nel contratto, pari al:
- **21%**, per i contratti a canone libero (4+4);
- **10%**, per i contratti a canone concordato[10].

La **base imponibile** su cui applicare le suddette aliquote è costituita dal maggiore valore tra i canoni di locazione (assunti senza operare le riduzioni forfettarie previste nel regime ordinario di tassazione - IRPEF) e la rendita catastale rivalutata del 5%[11].
L'opzione per la cedolare secca può essere espressa al momento della registrazione del contratto, ovvero in momenti successivi alla registrazione iniziale[12]: annualità successive o proroga del contratto di locazione. In particolare, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata, mediante la presentazione del modello RLI («*Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - Contratti di locazione e affitto di immobili*»):
- entro 30 giorni dalla stipula (o dalla decorrenza, se anteriore) del contratto, in caso di prima registrazione del contratto di locazione. L'opzione per la cedolare secca vincola il locatore per tutta la durata del contratto;
- entro il termine per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla data della proroga contrattuale), in caso di proroga (anche tacita) del contratto[13]. L'opzione per la cedolare secca vincola il locatore per tutta la durata della proroga;

---

[8] Ai sensi dell'art. 8, co. 1, legge 431/1998. Sul punto, si ricorda che i contratti a canone concordato si riferiscono ad abitazioni situate nei Comuni ad alta densità abitativa, e vengono stipulati in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale.

[9] Cfr. l'art.3 del D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 e, tra le altre, la C.M. 26/E/2011.

[10] L'articolo 1, comma 6 della Legge di Bilancio 2020 (L. 27 dicembre 2019, n. 160) ha modificato l'articolo 3, comma 2 del D.LGS n. 23/2011, riducendo dal 15 al 10% "a regime' la misura dell'aliquota della cedolare secca da applicare:
– ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi degli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (contratti a canone "concordato"),
– relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa.

[11] Ai sensi dell'art. 37, co. 1, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

[12] Si noti che, anche in caso di esercizio dell'opzione, ancorché non sia dovuta l'imposta di Registro, resta fermo l'obbligo di registrazione del contratto (nonché della proroga e risoluzione dello stesso), e tale adempimento assorbe anche tutti gli ulteriori obblighi di comunicazione, che pertanto non saranno più necessari. L'opzione per la cedolare, dunque, non incide sull'obbligo di registrazione del contratto di locazione, che deve essere ottemperato negli ordinari termini, ossia entro 30 giorni dalla stipula del contratto, utilizzando il modello RLI, sempreché si tratti di contratti di locazione aventi una durata superiore a 30 giorni complessivi nel corso dell'anno.

[13] Va segnalato che l'omessa o ritardata presentazione, all'Agenzia delle Entrate, della comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca, non comporta più le sanzioni previste dall'articolo 3, comma 3, del D.lgs. n. 23/2011. Il Decreto Crescita (D.L. n. 34/2019) ha, infatti, abolito l'obbligo della comunicazione della proroga e la relativa sanzione pari a 100 euro, ridotta della metà se la comunicazione era presentata con ritardo non superiore a trenta giorni.

- entro il termine per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla scadenza dell'annualità contrattuale) in caso di opzione in annualità successive alla prima. L'opzione per la cedolare secca vincola il locatore per il residuo periodo di durata del contratto.

In ogni caso, è fatta salva la **possibilità di revocare l'opzione** in ciascuna annualità successiva (presentando l'apposito modello RLI, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dell'anno di riferimento)[14].
Va evidenziato che **l'esercizio dell'opzione sospende**, per un periodo corrispondente alla durata della stessa, **la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se prevista, a qualsiasi titolo, nel contratto, ivi **incluso l'adeguamento ISTAT**. A tal riguardo, pena l'inefficacia dell'opzione, il locatore ne deve dare preventiva comunicazione al locatario, mediante lettera raccomandata, con la quale rinuncia espressamente alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se ciò era previsto dal contratto a qualsiasi titolo[15].
Quanto al **profilo soggettivo**, va detto che l'opzione può essere esercitata dal locatore – persona fisica – soggetto passivo IRPEF, che possieda l'unità abitativa in qualità di proprietario o titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione).
È, peraltro, esclusa la possibilità d'opzione per i soggetti che operino nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni[16], concedendo in locazione immobili abitativi ad essa relativi. In proposito, l'Agenzia delle Entrate[17] ha precisato che tale condizione preclusiva ricorre, non soltanto quando l'imprenditore (o il professionista) sia il locatore, bensì anche quando l'imprenditore (o il professionista) sia il conduttore, indipendentemente dal fatto che l'immobile sia poi utilizzato dai suoi dipendenti o collaboratori per finalità abitative[18]. In sostanza, la cedolare secca può essere scelta solo se entrambe le parti agiscono "da privati".
L'ambito oggettivo di applicazione di questo regime alternativo è circoscritto ai contratti locativi aventi ad oggetto immobili 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[19].
È ammessa, inoltre, la possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze (accatastate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, come, ad esempio, l'autorimessa o posto auto, la cantina e la soffitta, ecc.), locate sia congiuntamente all'abitazione[20], che in fase successiva (a condizione che dal contratto di locazione emerga la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'abitazione già locata).

---

[14] La revoca dell'opzione comporta l'obbligo di versare l'imposta di registro per l'annualità di riferimento e per le spese successive, entro il trentesimo giorno successivo al compimento dell'annualità medesima.

[15] Per espressa previsione normativa, ai sensi dell'art. 3, co. 11, del D.Lgs. 23/2001, tali disposizioni sono inderogabili.

[16] Cfr. art. 3, co. 6, del D.Lgs. 23/2011.

[17] Cfr. C.M. 1.6.2011 n. 26/E.

[18] Tale presa di posizione dell'Amministrazione Finanziaria – che esclude dal regime della cedolare secca le locazioni ove il conduttore dell'immobile abitativo sia un'impresa – non è condivisa dalla giurisprudenza di merito secondo cui «sussiste la possibilità di optare per il regime sostitutivo della cedolare secca, ove il titolare del diritto di proprietà sull'immobile abitativo sia una persona fisica, anche se il conduttore dell'immobile è una società. Infatti, le indicazioni in senso opposto, fornite dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 26/2011, non trovano riscontro nel disposto normativo e non sono vincolanti per il contribuente» (C.T. Prov. Reggio Emilia 4.11.2014 n. 470/3/14 e C.T. Prov. Milano 17.4.2015 n. 3529/25/15).

[19] Sono, invece, fuori dall'applicazione della cedolare secca i contratti di locazione di immobili che, pur possedendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (es. fabbricati accatastati come uffici o negozi), nonché i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo (C.M. 1.6.2011 n. 26/E).

[20] Il legislatore, tra l'altro, non ha posto limiti rispetto al numero di pertinenze locate insieme all'abitazione che possono accedere al regime sostitutivo della cedolare secca. È possibile, ad esempio, fruire della cedolare secca sul canone pattuito per la contemporanea locazione di un'abitazione e di due autorimesse ad essa pertinenziali.

Imposte indirette (I. REGISTRO)

REGIME ORDINARIO

Le locazioni di fabbricati abitativi poste in essere da soggetti non IVA, essendo **fuori dal campo di applicazione di tale tributo, scontano solo l'imposta di Registro proporzionale nella misura del 2%**[21]**, nonché l'imposta di Bollo nella misura pari a 16 euro per ogni foglio del contratto di locazione** (composto da 4 facciate, o, comunque, ogni 100 righe)[22].

Relativamente all'imposta di Registro, la **base imponibile** è costituita dall'ammontare complessivo dei canoni, pattuito per l'intera durata del contratto (art. 43, co. 1, lett. h, del D.P.R. 131/1986)[23].

Il suddetto principio subisce un'eccezione per i contratti di locazione "a canone concordato", per i quali l'imposta di Registro è calcolata su un importo corrispondente al 70% dei canoni dovuti[24].

Per quanto concerne **le modalità di applicazione** dell'imposta di Registro sulle locazioni immobiliari di durata pluriennale, l'art. 17, co. 3, del D.P.R. 131/1986, consente alle parti di scegliere tra le due seguenti soluzioni[25]:

- assolvere anticipatamente l'imposta di Registro, con riferimento all'ammontare del corrispettivo (canone) pattuito per l'intera durata del contratto. In tale ipotesi è possibile beneficiare, a norma della nota I all'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, di uno sconto dell'imposta pari alla metà del tasso di interesse legale, di cui all'art. 1284 c.c., moltiplicato per il numero di annualità di durata del contratto. Una volta applicata la riduzione d'imposta, è necessario verificare il raggiungimento dell'ammontare minimo dell'imposta. Infatti, se il risultato ottenuto risulta minore (o uguale) ad euro 67, l'ammontare da versare è pari a quest'ultimo importo, che rappresenta la misura minima dell'imposta comunque dovuta; se, invece, risulta superiore ad euro 67, l'ammontare da versare sarà pari all'importo ottenuto, essendo quest'ultimo maggiore all'ammontare della misura d'imposta minima prevista.
- versare l'imposta di registro annualmente, sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno di durata della locazione. In caso di versamento annuale, il contribuente è tenuto a corrispondere, al momento della registrazione del contratto, l'imposta soltanto per la prima annualità. L'imposta dovuta per le annualità successive alla prima dovrà essere versata, invece, di volta in volta, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità successiva. Peraltro, in caso di pagamento delle singole annualità di imposta successive alla prima, non opera la misura minima di euro 67, trattandosi di imposta complementare. In altre parole, l'imposta di registro potrà essere calcolata e corrisposta anche in misura inferiore ad euro 67[26].

---

[21] Ai sensi dell'art. 5, co.1, lett. b), della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

[22] Si precisa che il contratto di locazione deve essere registrato mediante il cd. "Modello RLI", da presentare presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate in forma cartacea, ovvero telematica (Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 e del 29 ottobre 2012).

[23] Sono escluse dalla base imponibile, ai fini dell'applicazione del tributo in commento, le somme riscosse dal locatore a titolo diverso dal canone di locazione. Si tratta di tutte quelle somme incassate e destinate a rimborsare le spese direttamente sostenute dal locatore per conto del conduttore (es. riscaldamento, portineria, pulizia scale, ecc.): dette somme, infatti, non avendo natura di corrispettivo, bensì di rimborso spese, esulano, in linea di principio, dalla base imponibile ai fini dell'imposta di registro.

Un diverso trattamento impositivo è previsto, invece, nel caso in cui le predette somme siano comprese nel canone indicato in contratto, senza che sia specificato che si tratta di rimborso di spese accessorie: al ricorrere di tale circostanza, la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, è costituita dall'intero canone pattuito in contratto (R.M. 7.3.1980 n. 251253).

Di diversa opinione i giudici tributari, per i quali nel canone di locazione, ai fini del calcolo dell'imposta di registro, devono ricomprendersi anche gli oneri accessori non costituenti corrispettivo per il godimento del bene immobile, ovvero le somme dovute a titolo diverso dal canone di locazione quali, ad esempio, le spese di riscaldamento e/o quelle condominiali (Commissione Tributaria Centrale, sentenze 15.9.1990 n. 5783 e 2.7.1994 n. 2387).

[24] Ai sensi dell'art. 8, co.1, della L. n. 431/1998, che stabilisce che per i contratti di locazione a canone concordato è prevista una riduzione del 30% della base imponibile, sulla quale calcolare l'imposta di Registro.

[25] I rispettivi versamenti dovranno essere effettuato mediante il Modello F24 ELIDE.

[26] Si veda la R.M. 11.12.1990 n. 260542.

In entrambi i casi, **le spese di registrazione del contratto** sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali[27].

REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA

Come già accennato, il locatore di immobili ad uso abitativo che non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni può scegliere di optare per il pagamento della cedolare secca. In tal caso, non sono dovute né l'imposta di Registro, né l'imposta di Bollo sul canone di locazione.

2.1.2 Locazione da imprese

Per quanto riguarda la **locazione di fabbricati abitativi poste in essere da soggetti esercenti un'attività d'impresa**, viene, di seguito, illustrato il regime fiscale applicabile, sia sotto il profilo delle imposte dirette, che indirette.
In particolare, viene messo in evidenza il diverso meccanismo di determinazione del reddito imponibile delle abitazioni, locate dalle imprese di costruzioni, a seconda che queste siano qualificate come immobili merce, ovvero immobili patrimonio[28].

Imposte dirette (IRES)

I proventi percepiti dalle imprese operanti nel settore delle costruzioni, mediante la locazione di abitazioni, partecipano alla formazione del reddito d'impresa secondo regole diverse, che dipendono dal tipo di immobile oggetto dell'operazione.

ABITAZIONI "IMMOBILI MERCE"

Sono "immobili merce" gli **immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa** e sono iscritti in bilancio tra le rimanenze (art. 85, co. 1, lett. a, TUIR).
In genere, si tratta di fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita dalle società immobiliari di costruzione e ristrutturazione oppure di immobili (terreni e fabbricati) acquistati per la rivendita dalle società di compravendita immobiliare. **La locazione a terzi è configurabile per il periodo in cui gli immobili**, collocati sul mercato per la vendita, **restino invenduti, ovvero per il periodo in cui l'impresa** immobiliare di costruzione (e/o compravendita) **ritenga opportuno sospenderne la vendita** per rinviarla ad un momento in cui le condizioni di mercato permettano un maggior realizzo.
Anche se vengono locate[29], le abitazioni destinate alla vendita mantengono comunque, per le imprese operanti nel settore delle costruzioni, la qualifica di "beni merce"[30].
Resta inteso che, qualora venga meno la destinazione alla vendita del bene immobile – e ciò potrebbe essere desumibile nell'instaurazione di un rapporto locativo di lungo periodo – è necessario riclassificare l'immobile in bilancio, attuandone il trasferimento nell'attivo di stato patrimoniale (dal magazzino alle immobilizzazioni), previa assunzione di apposita delibera dell'organo amministrativo.

---

[27] Cfr. art. 8 della L. n. 392/1978.

[28] Si ricorda che tale distinzione non opera con riferimento all'applicazione delle imposte indirette (IVA/Registro), ai fini delle quali l'abitazione concessa in locazione, viene individuata unicamente in base ad un criterio catastale.

[29] In merito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nelle ipotesi di beni merce locati, affinché permanga tale qualifica, occorre aver riguardo alla durata del contratto di locazione, che deve essere, in ogni caso, limitata nel tempo. In sostanza, tale operazione sui beni merce non ne modifica la destinazione commerciale, a condizione che la locazione stessa sia solamente temporanea e l'immobile resti destinato alla vendita (cfr. R.M. 152/E/2004).

[30] La locazione deve, infatti, essere considerata come atto compreso nell'attività propria dell'impresa, se si inserisce sul piano di una gestione conservativa durante il periodo in cui la situazione del mercato consigli un rinvio della dismissione della proprietà (Cfr. Cass. 3.5.2001 n. 6194).

Ai sensi dell'art. 83 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, **i proventi derivanti dalla locazione degli immobili merce** – costruiti o acquistati per la vendita dalle imprese immobiliari – **partecipano alla formazione del reddito d'impresa tramite il meccanismo dei costi, ricavi e rimanenze**[31]. Su tali beni non deve essere effettuato l'ammortamento, previsto solo per i beni strumentali.
In pratica, in queste ipotesi, **l'intero canone di locazione costituisce ricavo tassato ai fini IRES, senza possibilità di deduzione di alcun costo** (il costo d'acquisto, o di costruzione, dell'abitazione "merce", infatti, potrà essere dedotto solo nell'anno di vendita della stessa).

ABITAZIONI "IMMOBILI PATRIMONIO"

Sono immobili patrimonio appartenenti all'impresa quelli **diversi dagli immobili-strumentali e dagli immobili-merce** (art. 90, co. 1, TUIR). In linea di massima, rientrano in tale categoria i terreni non utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa, nonché i fabbricati destinati a civile abitazione (categorie catastali del gruppo A, esclusi gli A/10) non utilizzati direttamente a titolo esclusivo per l'esercizio dell'impresa, a condizione che non si tratti di beni posseduti, a fini di realizzo, dalle imprese di costruzione e rivendita immobiliare (c.d. "immobili-merce").
Mentre gli immobili-merce e quelli strumentali concorrono alla formazione del reddito d'impresa in base alle risultanze del conto economico, gli immobili patrimoniali **concorrono alla formazione del reddito d'impresa in base ai criteri (catastali) vigenti in materia di determinazione dei redditi fondiari**.
In particolare, **il reddito imponibile** dei fabbricati abitativi patrimonializzati e concessi in locazione, **è pari al maggiore tra**:

- **la rendita catastale rivalutata del 5%**[32];
- **il canone di locazione ridotto, nel limite del 15% dello stesso**[33], **delle sole spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dell'impresa locatrice, per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria** (di cui alla lett. a, del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001).

Non possono, quindi, essere portate in riduzione dal canone di locazione le spese relative ad altre tipologie di interventi edilizi realizzati sui medesimi fabbricati (di cui alle lett. b, c, d, del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), **quali quelli relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia**.
In generale, **le spese e gli altri componenti negativi** relativi agli immobili patrimoniali, pur se imputati a conto economico, **non sono deducibili dal reddito d'impresa** (ai sensi dell'art. 90, co. 2, del TUIR), in quanto "incorporati" nel reddito determinato in base ai criteri catastali[34].
Tale principio, viene in parte derogato per quel che riguarda **gli interessi passivi sui finanziamenti**, contratti per l'acquisto/costruzione di immobili da destinare alla locazione, che sono in parte **deducibili (in misura pari al 30% del ROL** - Reddito Operativo Lordo, pari alla differenza tra ricavi e costi di produzione)[35].

---

[31] Cfr. artt. 85, 92 e 93 del TUIR.

[32] Ai sensi dell'art. 3, co. 48, della L. 23.12.1996 n. 662

[33] In altri termini, se l'impresa documenta spese di manutenzione ordinaria eccedenti la soglia massima del 15% dei canoni di locazione, l'abbattimento dei canoni continua ad essere riconosciuto nel limite del 15%. Diversamente, se l'impresa documenta spese di manutenzione ordinaria inferiore alla soglia massima del 15% dei canoni di locazione, l'abbattimento viene riconosciuto fino a concorrenza delle spese di manutenzione sostenute e rimaste a carico.

[34] La dottrina è dell'avviso che dal sostenimento di tali spese consegue un incremento del valore dell'immobile e conseguentemente ritengono legittima l'iscrizione di tale costi ad incremento del valore fiscale dell'immobile stesso, rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza o minusvalenza in caso di cessione.

[35] Ai sensi dell'art. 96 del TUIR.

LOCAZIONE "ABITAZIONI PATRIMONIO"	
SPESE DEDUCIBILI	SPESE INDEDUCIBILI
INTERVENTI DI **MANUTENZIONE ORDINARIA** (NEL LIMITE MASSIMO DEL **15%** DEL CANONE ANNUO): • sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione; • riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere); • rivestimento e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; • rifacimento intonaci interni e tinteggiatura e pavimentazione esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali; • sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni; • riparazione balconi, terrazze, relative pavimentazioni e recinzioni e sostituzione di elementi di impianti tecnologici; • sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso. INTERESSI PASSIVI • per finanziamenti relativi all'acquisto/costruzione di immobili da destinare alla locazione (in misura paria al **30% del ROL**).	LE SPESE RELATIVE ALLA **MANUTENZIONE STRAORDINARIA, AL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO O ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** DI IMMOBILI PATRIMONIO LE **QUOTE DI AMMORTAMENTO** GLI **INTERESSI PASSIVI** RELATIVI A TUTTI I FINANZIAMENTI RIFERIBILI A TALI IMMOBILI, **DIVERSI DA QUELLI CONTRATTI PER L'ACQUISTO/COSTRUZIONE DEGLI STESSI** **RETRIBUZIONI DEL PERSONALE** ADDETTO A SERVIZI DI CUSTODIA E PORTINERIA, DEGLI OPERAI ADDETTI ALLA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI ECC.

Imposte indirette (IVA/REGISTRO)

A differenza di quanto previsto per le imposte sui redditi, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto non è decisiva la circostanza che il fabbricato costituisca (o meno), per l'impresa, un bene alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ma ciò che rileva è solo ed esclusivamente la classificazione catastale attribuita allo stesso. Conseguentemente, se un immobile di categoria "A/3" è utilizzato effettivamente per lo svolgimento di un'attività d'impresa (sede legale o amministrativa di una società), ovvero di carattere professionale (studio legale), tale immobile è comunque di tipo abitativo.

La disciplina IVA delle locazioni di abitazioni è contenuta nell'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972, che prevede un **generale regime di esenzione, salva la possibilità di optare per l'imponibilità ad IVA per le sole locazioni poste in essere dalle imprese costruttrici/ristrutturatrici delle abitazioni e per le operazioni eseguite nell'ambito del cd. "housing sociale"**.

In particolare, sono imponibili ad IVA, mediante l'esercizio di una specifica opzione da parte del locatore, le locazioni di:

- abitazioni, effettuate dalle imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito lavori di recupero incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica)[36];
- alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

[36] Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), d), ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (cd. "Testo unico dell'edilizia"). A tal fine, si considerano "imprese ristrutturatrici" anche quelle che affidano in appalto l'esecuzione dei lavori (da ultimo, C.M. 22/E/2013).

In entrambi i casi di imponibilità "su opzione", l'IVA si applica con **l'aliquota del 10%** ai sensi del n. 127-duodevicies nella tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972[37].
Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate[38], **l'opzione per l'imponibilità IVA delle locazioni deve essere "espressamente manifestata" dal locatore nel contratto di locazione ed è vincolante per tutta la durata del contratto**: è possibile, però, modificare il regime IVA applicato al contratto di locazione allorquando, prima della scadenza del contratto di locazione, si verifichi il subentro di un terzo nella qualità di locatore.
Ciò si verifica, ad esempio, in caso di vendita dell'immobile locato ed il nuovo acquirente subentra al locatore precedente nel contratto di locazione. In tale ipotesi, è riconosciuta al nuovo locatore la facoltà di modificare il regime IVA applicato al contratto, previa comunicazione, in modalità telematica, all'Agenzia delle Entrate, mediante il Modello approvato con il Provvedimento 29 luglio 2013, Prot. n. 2013/92492, denominato "Opzione per l'imponibilità Iva dei contratti di locazione". L'opzione così esercitata è vincolante per tutta la durata residua del contratto.
Ai fini dell'imposta di Registro, invece, le locazioni di fabbricati a destinazione abitativa (e relative pertinenze) effettuate nell'esercizio di impresa sono soggette al c.d. **"principio di alternatività tra IVA e registro"**, di cui all'art. 40, co. 1, del D.P.R. 26.4.1986, n. 131. Per effetto di quest'ultima disposizione del TUR:

- se la locazione **è esente da IVA**, l'imposta di registro si applica in **misura proporzionale**, con aliquota pari al 2% del canone di locazione (ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, annessa al D.P.R. 131/1986);
- se la locazione è **imponibile su opzione**, l'imposta è dovuta nella misura fissa di 67 euro.

TIPOLOGIA	LOCATORE	IVA	REGISTRO
Abitazioni	Impresa costruttrice/ristrutturatrice dell'abitazione	IVA su opzione al 10%	€ 67
		Esente	2%
	Altre imprese non costruttrici/ristrutturatrici	Esente	
Alloggi sociali D.M. 22.4.2008	Chiunque	IVA su opzione al 10%	€ 67
		Esente	2%

[37] Come modificato dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito con modificazioni, nella legge 134/2012.
[38] Si veda C.M. 22/E/2013.

2.2 Fabbricati strumentali

L'art. 43, co. 2, TUIR, considera strumentali:

- gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore (c.d. **immobili strumentali per destinazione**); dunque, si tratta di immobili che, a prescindere dalla loro classificazione catastale, hanno come unico impiego quello di essere "direttamente utilizzati" nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali. Qualora l'immobile venga locato a terzi o utilizzato in modo promiscuo non può più essere considerato strumentale per destinazione, in quanto ciò non consente di configurare l'utilizzo in via esclusiva per l'esercizio dell'impresa.
- gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se dati in locazione o comodato (c.d. **immobili strumentali per natura**). Gli immobili strumentali per natura sono individuati catastalmente nelle Categorie/Gruppi di seguito riportati:

A/10	Uffici e studi privati
Gruppo B	Unità immobiliari per uso di alloggio collettivo
Gruppo C	Unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varie
Gruppo D	Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni
Gruppo E	Altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi

Questi immobili godono del requisito della strumentalità anche qualora vengano concessi in locazione a terzi, non rilevando l'utilizzazione o meno degli stessi per l'esercizio dell'impresa.
Alla luce di queste considerazioni, trattando del regime impositivo delle locazioni di fabbricati strumentali, **si farà riferimento solo ed esclusivamente a quest'ultima tipologia di immobili strumentali**.

2.2.1 Locazione da privati

Imposte dirette (IRPEF)
REGIME ORDINARIO
La locazione di fabbricati strumentali da parte delle persone fisiche genera un reddito fondiario determinato secondo le regole stabilite dall'art. 37, co. 4-bis, del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, ovvero assumendo il maggior ammontare tra:

- **il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfettariamente del 5%** (25% per i fabbricati ubicati in Venezia centro, isole della Giudecca, Murano e Burano);
- **la rendita catastale iscritta in catasto, rivalutata del 5%.**

REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA

Sino al 31 dicembre 2019, era possibile optare per il regime della cedolare secca anche con riferimento ad alcune tipologie di immobili diverse da quelle abitative. In particolare, l'articolo 1, comma 59, della Legge n. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019) aveva esteso **la cedolare secca** anche alle unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe)[39] e alle relative pertinenze locate congiuntamente[40].

Per poter usufruire di tale regime opzionale, l'unità locata doveva avere una **superficie** complessiva, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadri**.

Generalmente, risultano esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Al riguardo, **l'Agenzia delle Entrate**, con **risoluzione n. 50/E del 17 maggio 2019, aveva precisato che tale ultima condizione non doveva, invece, essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1**, tenuto conto che tali contratti avevano ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale. Pertanto, potevano accedere al regime della cedolare secca anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, persone fisiche o soggetti societari, che svolgevano attività commerciale.

Imposte indirette (I. REGISTRO)

REGIME ORDINARIO

Le locazioni di fabbricati strumentali poste in essere da soggetti non IVA devono considerarsi **fuori dal campo di applicazione IVA**, chiunque sia il soggetto conduttore.

Sono, invece, **assoggettabili all'imposta di Registro nella misura del 2%**, così come stabilito all'art. 5 co. 1 lett. b) della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86.

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta di Registro è, in tal caso, costituita dal prodotto del corrispettivo annuo (canone) per il numero delle annualità (art. 43 co. 1 lett. H, del D.P.R. n. 131/1986).

REGIME ALTERNATIVO: LA CEDOLARE SECCA

Si ricorda che, **in caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca** con riferimento alla locazione di immobili rientranti nella categoria catastale C/1, **non erano dovute né l'imposta di Registro, né l'imposta di Bollo sul contratto**.

2.2.2 Locazione da imprese

Imposte dirette (IRES)

I proventi derivanti dalla locazione dei fabbricati strumentali delle società **partecipano alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze del Conto economico**.

Più precisamente, i proventi della locazione di detti beni immobili, costituendo componenti positivi di reddito, troveranno la loro collocazione all'interno della voce A.5 del Conto economico (ovvero voce A.1 per le società immobiliare di gestione) posto che, se gli immobili strumentali vengono dati in locazione, gli eventuali fitti attivi costituiscono un componente positivo del reddito d'impresa, ai sensi del citato art. 83, co. 1, del D.P.R. n. 917/1986.

Inoltre, risulteranno **deducibili le quote di ammortamento, i canoni di leasing, le spese di manutenzione del bene, di assicurazione** (ecc.), mentre **gli interessi passivi** maturati sul mutuo contratto

[39] Sono escluse le locazioni degli immobili locati a uso uffici o studi privati, nonché le locazioni degli immobili strumentali utilizzati per attività industriali o artigianali.

[40] **Si segnala che, la Legge di Bilancio 2020 non ha previsto nessuna proroga per la cedolare secca al 21%, per i negozi e le botteghe.**

per l'acquisto dell'immobile saranno deducibili secondo le regole dettate dall'art. 96 del D.P.R. n. 917/1986 (**nei limiti del 30% del ROL**).

QUOTE DI AMMORTAMENTO, CANONI DI LEASING, SPESE DI MANUTENZIONE, ECC. → DEDUCIBILI

INTERESSI PASSIVI → DEDUCIBILI NEI LIMITI DEL 30% DEL ROL

Imposte indirette (IVA/REGISTRO)

Nel caso in cui il locatore operi nell'ambito dell'esercizio d'impresa, arti o professioni, la regola generale, applicabile ai contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati strumentali, è quella dell'**esenzione da IVA, con facoltà di opzione** per l'applicazione dell'imposta nel relativo contratto, con effetto (vincolante) per tutta la sua durata. Tale regime è disciplinato all'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972[41].

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria nella **C.M. 22/E/2013**, per le locazioni i cui contratti sono stati conclusi dal 26 giugno 2012, il regime applicabile risulta il seguente:

- imponibilità ad IVA "su opzione", per tutte le imprese locatrici;
- esenzione da IVA in tutti i casi in cui non venga esercitata l'opzione per l'imponibilità.

Nello specifico, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che:

- sia nel caso di immobili abitativi che fabbricati strumentali, l'opzione va esercitata nel contratto di locazione;
- la scelta dell'imponibilità ad Iva (tramite l'opzione) o del regime di esenzione da imposta rimane vincolante per tutta la durata del contratto;
- nel caso in cui un terzo subentri nel contratto in qualità di locatore, quest'ultimo può modificare il regime IVA dei canoni residui, effettuando apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate, mediante il modello approvato con il provvedimento 29 luglio 2013, Prot. n. 2013/92492.

Le operazioni imponibili "su opzione" sono assoggettate ad IVA con **aliquota pari al 22%**.

Ai fini dell'imposta di Registro, va detto che **le locazioni di immobili strumentali scontano l'imposta in misura proporzionale (1%) indipendentemente dal regime IVA di imponibilità o di esenzione al quale la locazione è soggetta**[42]. Ciò in quanto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, co. 1-bis del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e dell'art. 5, comma 1, lett. a-bis), della Tariffa, Parte prima, del medesimo Testo Unico, **il principio di alternatività tra IVA e Registro non opera in relazione alle locazioni aventi ad oggetto fabbricati strumentali**.

È, infatti, prevista la contemporanea applicazione:

- dell'IVA (su opzione del locatore);
- dell'imposta di registro proporzionale pari all'1%.

TIPOLOGIA	LOCATORE	IVA	REGISTRO
Fabbricati strumentali	Qualsiasi impresa	IVA su opzione al 22%	1%
		Esente	1%

[41] Completamente riscritto dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito con modificazioni, nella legge 134/2012.

[42] Così come confermato dalla C.M. 22/E/2013.

TABELLA RIEPILOGATIVA: IL REGIME IMPOSITIVO DELLE LOCAZIONI DI FABBRICATI, AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE

Tipologia di immobili	Caratteristiche della locazione	IVA	Registro
Fabbricati abitativi	Locatore impresa di costruzione o ristrutturazione	Imponibile per opzione (10%)	Imposta fissa
		Esente in assenza di opzione	2%
	Locatore diverso dall'impresa di costruzione	Esente	2%
	Locatore soggetto non IVA	Fuori campo	2%
Alloggi sociali ex DM 22.04.2008	Chiunque sia il locatore	Imponibile per opzione (10%)	Imposta fissa
		Esente in assenza di opzione	2%
	Locatore soggetto non IVA	Fuori campo	2%
Fabbricati strumentali	Chiunque sia il locatore	Imponibile per opzione (22%)	1%
		Esente in assenza di opzione	1%
	Locatore soggetto non IVA	Fuori campo	2%

3. CRITICITÀ DELL'ATTUALE SISTEMA FISCALE E PROSPETTIVE *DE IURE CONDENDO*

A questo punto della trattazione è possibile trarre delle conclusioni in merito al sistema fiscale attualmente vigente; un sistema che sembrerebbe creare una **forte disparità di trattamento tra le operazioni effettuate dalle imprese e quelle effettuate dai privati**.
Ad oggi, il mercato immobiliare è ben lontano dal soddisfare l'esigenza di una "locazione di qualità" al passo con l'evolversi del contesto sociale, con l'adozione dei nuovi modelli di lavoro, famiglia e consumo, nonché con lo sviluppo della mobilità e il progresso tecnologico.
In questo contesto, **gli operatori economici sono gli unici soggetti potenzialmente in grado di rispondere alle nuove esigenze abitative** e, con esse, ad un incremento della domanda nel comparto delle locazioni residenziali[43], cui, né il mercato privato, né l'edilizia residenziale pubblica sono in grado di far fronte. **Ciononostante, tale categoria risulta essere fortemente penalizzata** dall'odierno sistema fiscale che introduce elementi di distorsione del mercato immobiliare a discapito delle operazioni da questa promosse.

Lo **"squilibrio fiscale" è andato ad aumentare** nel corso degli anni, **per una serie di fattori**. In particolare:

a) per le locazioni effettuate da privati, oltre all'abbattimento forfettario del reddito del 5% (art. 37, co 4-bis del T.U.I.R.), è garantita anche la possibilità di recuperare fiscalmente le spese di riqualificazione delle abitazioni offerte in locazione, grazie alla "detrazione IRPEF del 36%" (prevista a regime dall'art. 16-bis del T.U.I.R. e fruibile nella misura potenziata al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2020[44]). È, altresì, prevista, per i soli privati persone fisiche, la possibilità di optare per la "cedolare secca" (tassazione sostitutiva con aliquota del 21% per i canoni liberi o del 10% nel caso di canoni concordati).
   Al contrario, il reddito derivante dalla locazione di abitazioni da parte di imprese, in base alla legislazione vigente, è pari al canone di locazione, ridotto delle sole spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria, effettuati sugli stessi immobili, entro il limite del 15% dell'importo del canone[45]. Tenuto conto che le spese di manutenzione ordinaria sono, di norma, sostenute dal soggetto locatario, tutto il reddito ritraibile dalla locazione è attualmente imponibile ai fini delle imposte sul reddito.
b) la locazione di abitazioni da parte delle imprese, pur generando un "reddito d'impresa" assoggettato ad IRPEF/IRES al pari di altre fonti reddituali, non è considerata fiscalmente un'attività atti-

[43] L'evoluzione del comparto delle locazioni è stata determinata da due fattori: uno di carattere "quantitativo", legato all'incremento della domanda di abitazioni in locazione, causata da una crescente difficoltà d'accesso al mercato della proprietà; l'altro di carattere "sociale", legato al mutare delle esigenze abitative, in particolar modo delle nuove generazioni, sempre più indirizzate verso soluzioni abitative che integrano la necessità di residenza in senso stretto, con la fruizione di servizi trasversali, come ad esempio il *co-working* e *co-living* in linea con i nuovi stili di vita, imposti dall'emergente società liquida e globale.

[44] Il *Draft Budgetary Plan 2020* ha confermato il pacchetto di proroghe dei bonus edilizi. In particolare, per la detrazione "generica" sugli interventi di ristrutturazione edilizia, vengono prospettati altri 12 mesi – fino al dicembre 2020 – con la formula *extra-large* al 50%, sempre recuperabili nell'arco di dieci anni e riferiti a una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare. Non trova conferma, quindi, la messa a regime del 50%: si prosegue con la proroga di anno in anno, come accade puntualmente dal 2012. Cfr. https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/2020_dbp_it_it.pdf

[45] Art. 90 del T.U.I.R..

nente all'esercizio d'impresa e, per questo, non consente la deduzione di alcun costo, anche se relativo all'acquisto/gestione/recupero delle medesime unità residenziali.
Per effetto di un retaggio storico oramai ingiustificato, infatti, il sistema di tassazione del reddito d'impresa divide gli immobili delle società in due distinte categorie: da un lato, gli immobili strumentali (uffici, capannoni, ecc., di cui all'art. 43 del T.U.I.R.) per i quali, attraverso il processo di ammortamento, è sempre ammessa la deducibilità di tutti i costi (acquisto/costruzione/recupero), anche se locati a terzi, e, dall'altro, i fabbricati abitativi che, invece, non vengono considerati "beni d'impresa" ma "beni speculativi" e, come tali, tassati pienamente senza possibilità di abbattimento di alcun costo, neanche se relativo alle spese di recupero (art. 90 del T.U.I.R.);

c) sui canoni di locazione aventi ad oggetto fabbricati abitativi, e praticati dalle imprese, grava l'IVA con aliquota del 10%, mentre tra i privati si applica unicamente l'imposta di Registro in misura pari al 2%, peraltro non dovuta in caso di adesione del privato stesso al regime della "cedolare secca".

Si rende, dunque, **necessaria una revisione del regime fiscale delle locazioni promosse dalle imprese**, al fine di avvicinarlo a quello degli affitti posti in essere dai privati, così da poter aumentare la quota di abitazioni in locazione e dare una risposta adeguata ai problemi di mobilità che rappresentano un freno alla stessa competitività del Paese.
Nell'ottica di tutelare le fasce sociali più deboli e, al contempo, stimolare l'offerta di locazione di alloggi efficienti e qualitativamente elevati, è bene intervenire sin da subito sulle locazioni a canone concordato o moderato promosse dalle imprese, specie nell'ipotesi in cui abbiano ad oggetto edifici preventivamente messi in sicurezza sotto il profilo strutturale/sismico ed adeguati ai più moderni standard energetici.
In questo modo si raggiungerebbero due obiettivi fondamentali: soddisfare la domanda di locazione da parte delle fasce sociali economicamente più disagiate; garantire la qualità dell'abitare.
È, pertanto, evidente la **necessità di incidere innanzitutto sulla tassazione diretta** (IRES/IRPEF) del reddito da locazione, **attraverso due meccanismi**, entrambi finalizzati ad un'attenuazione del prelievo:

- **l'estensione della cedolare secca anche alle locazioni effettuate dalle imprese**, sia "a canone libero" che "a canone concordato", con le medesime aliquote applicate dai locatori privati. Ciò, almeno per le abitazioni nuove o incisivamente ristrutturate, oppure per quelle in classe energetica elevata (A o B) e locate a canone concordato;
- **il riconoscimento della piena deducibilità del costo d'acquisto o costruzione, nonché delle spese di manutenzione degli immobili abitativi posseduti da imprese**, da cooperative e da società. In tal modo si andrebbe ad uniformare, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, il trattamento fiscale dei fabbricati abitativi concessi in locazione a quello riservato agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività. **In alternativa, si potrebbe estendere la qualifica di "immobili strumentali" alle unità abitative locate dalle imprese**, fintanto che permanga tale destinazione, così da consentire il processo di ammortamento anche per i fabbricati abitativi delle imprese, fissando un coefficiente d'ammortamento (pari ad esempio al 10%-12%) maggiore rispetto a quello attualmente applicabile ai fabbricati strumentali (pari al 3%), che risulta del tutto inidoneo ad esprimere il "ciclo di vita" di qualsiasi fabbricato.

Inoltre, allo scopo di fornire un sostegno e attenuare il disagio abitativo delle tante famiglie in affitto, duramente colpite dalla crisi, sarebbe fondamentale, per le locazioni di alloggi sociali adibiti ad abitazione principale, procedere ad una **riapertura dei termini delle detrazioni IRPEF** stabilite, a favore dei conduttori, dall'art. 7 del D.L. 47/2014. Evidentemente, la norma suddetta va applicata a tutti i soggetti che hanno i requisiti e, quindi, estesa anche ai soci di cooperative edilizie di abitazione assegnatari in godimento di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale.

Sul piano dell'imposizione indiretta, occorre intervenire parallelamente per eliminare le diseconomie fiscali rilevabili, in particolare, con riferimento all'IVA:

- si dovrebbe **estendere a tutte le imprese che concedono abitazioni in locazione la possibilità di optare per l'imponibilità ad IVA**, oggi riservata alle sole imprese che hanno costruito, o ristrutturato, le abitazioni medesime (ex art. 10, co.1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972);
- sempre in questo ambito, **andrebbe ridotta**, dal 10% al 5%, **l'aliquota IVA** applicabile alle locazioni di fabbricati residenziali adibiti ad abitazione principale, concluse "a canoni concordati" o aventi ad oggetto "alloggi sociali".

Gennaio 2020
ANCE | SERVIZI