

LOCAZIONI IMMOBILI CONDOMINIALI e cedolare secca

Non sarà più l' Amministratore a firmare i contratti di locazione.

Già dal 7/4/2011, giorno di emanazione della prima circolare dell' Agenzia delle Entrate in materia di cedolare secca, avevo manifestato precisi dubbi sulla possibilità, per l' Amministratore, di firmare contratti di locazione di immobili condominiali (es. ex alloggio del portiere). I dubbi derivavano dalla difficoltà di reperire le opzioni o meno dei comproprietari e delle modalità di esprimere, dopo, quelle opzioni stesse.

Tale mia posizione non era stata condivisa da tutti, ritenendola eccessiva e arbitraria. Oggi, alla luce dell' ultima circolare dell' Agenzia, tale posizione viene confermata, anche se indirettamente.

Valutiamo assieme i vari aspetti del problema, partendo dall' origine:

- Gli immobili autonomamente accatastati o accatastabili (alloggio del portiere, box, cantine condominiali), in realtà sono intestati o lo potranno essere, a nome dei proprietari e per quote millesimali, nei vari rogiti relativi all' appartamento individuale.
- Allo stesso modo in cui si dichiareranno le proprietà private, anche le proprietà condominiali (es alloggio portiere) dovranno essere dichiarate, sempre però per millesimi di appartenenza, nella propria dichiarazione dei redditi (quadro B- redditi di fabbricati).
- Se quell' immobile non risulta locato, andrà dichiarata la rendita catastale rivalutata in base alle norme vigenti in materia e sempre per millesimi di proprietà, se, viceversa, l' immobile risulta locato, andrà dichiarata la quota di canone , sempre in relazione ai millesimi di proprietà-
- Detto immobile potrà essere locato a terzi, e se per uso abitazione, sia a canone libero che a canone concordato.
- Per prassi consolidata, il contratto di locazione viene firmato dall' Amministratore in nome e per conto dei condomini e su specifica delibera condominiale.

Dall' 1/1/2011, però, entra in vigore la “cedolare secca”, un nuovo modo di tassare i canoni di locazione ad uso abitativo e da parte di persone fisiche (applicabile quindi anche in condominio) e con le regole ampiamente illustrate negli aggiornamenti fiscali precedenti.

In sintesi:

- quel canone di locazione (se riferito ad uso abitazione e con proprietari persone fisiche) può essere tassato a imposta fissa (cedolare secca) del 21% se il relativo contratto è canone libero o del 19% se è a canone concordato.
- In presenza di più proprietari, ognuno di loro può fare una scelta diversa e quella scelta va operata in appositi moduli di registrazione e/o di rinnovo-proroga-cessazione (modello SIRIA o modello 69).

Il problema sorgeva per l' Amministratore in presenza di possibili e legittime scelte diverse tra i comproprietari di immobili condominiali e ciò per la difficoltà di reperimento delle opzioni o meno e della loro sottoscrizione.

Per dovere di completezza dell' informazione, si riporta anche la posizione di alcuni illustri avvocati, secondo i quali la scelta o meno a cedolare secca doveva essere frutto di specifica delibera assembleare a maggioranza e valevole a tutti gli effetti per i dissenzienti.

Attraverso il Centro Studi Nazionale, era stata richiesta una consulenza giuridica alla Direzione Regionale dell' Agenzia delle Entrate di Roma, avanzando l' ipotesi di inapplicabilità della nuova tassazione in caso di comproprietà condominiali.

Come già riferito (vedi notizia flash dell' 1/6/2011) l' Agenzia delle Entrate con l' ultima circolare n. 26/E in pari data, accettando la tesi del CSN, sanciva la inapplicabilità della norma in oggetto in caso di immobili in comproprietà condominiale. Dal punto di vista dell' Amministratore, questa è "cosa buona e giusta" in quanto evita una "grossa scocciatura" e, nello stesso tempo è motivo di orgoglio per una tesi condivisa dall' Agenzia.

Dal punto di vista legale e tributario, viceversa, ritengo che non sia così scontato e semplice e ciò per i seguenti motivi:

- La legge che istituisce la "cedolare secca" dà a tutti i proprietari e/o comproprietari persone fisiche la possibilità di optare per la nuova tassazione delle locazione di immobili uso abitazione, secondo la propria valutazione di convenienza economica;
- Tale possibilità viene correttamente richiamata nella circolare n. 55394 del 7/4/2011;
- L' ultima circolare n. 26/E dell' 1/6/2011, smentendo la prima emanata dallo stesso Ente, stravolge anche il dispositivo della legge originaria;
- Una circolare non ha potere di legiferare o di variare il dispositivo contenuto in una legge dello Stato.
- Anche la Corte di Cassazione definisce di rango minore una circolare, la quale addirittura potrebbe essere disattesa anche da parte degli uffici a cui si rivolge.
- Infine, una circolare non può in alcun modo e per nessun motivo, ledere un diritto sancito dalla legge.

Per i motivi sopra evidenziati, quindi, mentre l' Amministratore potrebbe disinteressarsi del problema in virtù di una specifica disposizione all' interno della circolare, il singolo proprietario potrebbe, viceversa, pretendere l' applicazione del proprio diritto di opzione a cedolare secca in quanto più conveniente rispetto alla tipologia della propria dichiarazione dei redditi.

CONCLUSIONE:

Riprendendo il titolo di questa riflessione, per poter garantire il rispetto del proprio diritto di opzione alla cedolare secca, il contratto di locazione non potrà più essere redatto e sottoscritto dall' Amministratore del condominio, che disattenderebbe a tale diritto, ma dovrà recare le generalità e firma di tutti i comproprietari e, di conseguenza, l' opzione o meno nei moduli di registrazione o rinnovo-proroga-risoluzione.

E, constatato che stiamo parlando più di diritti che di interessi, credo che poca importanza possa rivestire il fatto che, in concreto, non sono molti i casi di reale convenienza economica nell'opzione o meno, in quanto ciò che vale è il principio di equità da valere per tutti indistintamente.

GARDONE VT, lì 17 Giugno 2011

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE