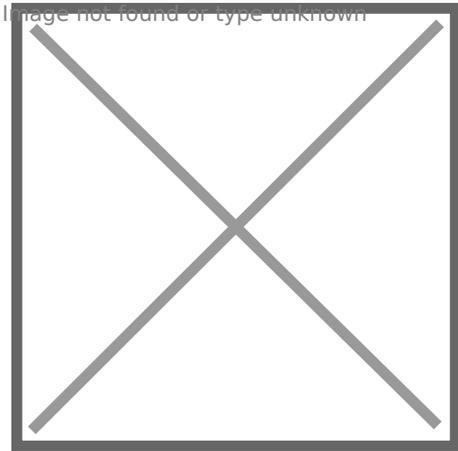


La Posta di Fiscooggi



Locazione a cooperative sociali e cedolare secca

È possibile optare per l'applicazione della cedolare secca nel caso di locazione di un appartamento a una cooperativa sociale (Onlus di diritto), che lo utilizza per persone svantaggiate?

Cinzia Girardi

risponde **Gennaro Napolitano**

La cedolare secca è un regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti da locazione (per finalità abitative) degli immobili a uso abitativo e delle relative pertinenze (articolo 3, Dlgs 23/2011). Possono optare per la sua applicazione le persone fisiche titolari del diritto di proprietà (o di altro diritto reale di godimento) sull'immobile locato, purché non agiscano nell'esercizio di un'attività di impresa, di arti o professioni. Per l'accesso al regime, occorre valutare anche l'attività esercitata dal locatario e l'utilizzo dell'immobile. Pertanto, la cedolare secca non può essere applicata ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo e ai contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo. Viceversa, l'opzione può essere esercitata in relazione ai contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono quindi compresi anche i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali (tra cui rientrano le cooperative sociali Onlus di diritto in base alla legge 381/1991), purché risulti dal contratto la destinazione degli immobili a uso abitativo in conformità alle proprie finalità. In tal caso, infatti, è soddisfatto il requisito della destinazione dell'immobile a finalità abitative previsto dalla legge (circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, par. 1.2).

14 Novembre 2016

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/locazione-cooperative-sociali-e-cedolare-secca>