

La Posta di Fiscooggi



Cedolare secca su immobile locato al condominio

È possibile per il proprietario (persona fisica) di un'abitazione scegliere il regime della cedolare secca per un contratto di locazione in cui il conduttore è un condominio? L'immobile concesso in locazione costituisce l'abitazione principale del custode del condominio.

Barbara P.

risponde **Paolo Calderone**

La risposta è affermativa, a condizione che il locatore persona fisica non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

Il regime fiscale della cedolare secca sugli affitti è disciplinato dal decreto legislativo n. 23/2011 (**articolo 3**) ed è riservato 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 (circolare dell'Agenzia delle entrate **n. 26/2011**).

Con la stessa circolare l'Agenzia ha chiarito che per l'applicazione della cedolare è necessario considerare anche l'attività del conduttore, specificando che restano esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo. Vi rientrano, invece, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché dal contratto risulti la destinazione degli immobili a finalità abitative.

Nella situazione rappresentata nel quesito, quindi, poiché la parte conduttrice è un condominio che

non esercita attività di impresa, o di arti e professioni e l'immobile oggetto della locazione è destinato ad abitazione principale del custode dello stesso condominio, il locatore potrà usufruire del regime facoltativo della cedolare secca.

18 Maggio 2022

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/cedolare-secca-immobile-locato-al-condominio>