

IL CONTRATTO AD USO FORESTERIA

Il webinar organizzato da APPC con la partnership de Il sole 24 ore prende le mosse da una recente ed importante sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria -la n° 12395 del 07.05.2024- che ha riconosciuto ed ammesso la possibilità di applicare il regime della cedolare secca anche ai redditi derivanti da rapporti di locazione in cui la parte conduttrice eserciti attività di impresa, o arti o professioni.

Nel caso specifico di cui alla sentenza citata il conduttore era costituito da un'impresa, la Scandinavian Airlines System, che aveva locato l'immobile "ad uso abitativo" -così si legge nella sentenza- per destinarlo al legale rappresentante della società, e quindi dando vita in concreto ad un rapporto ad uso foresteria.

Dal latino *foristarius*, che viene da fuori (*foris*), con il termine foresteria si contraddistinguono quei locali che -originariamente nei conventi, ma anche in collegi, edifici militari o palazzi nobiliari- sono destinati ad alloggi temporanei dei forestieri, e cioè appunto di ospiti che provengono da fuori, da altro paese o territorio rispetto a quello in cui è sito l'immobile.

Il termine coniato per contraddistinguere i locali aventi detta destinazione è stato poi utilizzato per denominare quei contratti di locazione, definiti appunto "ad uso foresteria" in cui l'immobile oggetto del contratto viene destinato ad alloggio temporaneo di soggetti provenienti da altri luoghi.

Ma se ciò costituisce l'essenza del contratto ad uso foresteria, volto sostanzialmente a soddisfare l'esigenza di una sistemazione temporanea per soggetti che provengono da altro luogo rispetto a quello in cui è posto l'immobile oggetto del contratto, le caratteristiche di detta tipologia contrattuale, non sono invero contenute in una previsione normativa specifica civilistica, ma sono solo il frutto di un'elaborazione giurisprudenziale di recepimento della prassi.

Soggetto alle norme dettate dal Codice Civile in materia di contratti in generale (artt. 1321 e ss.) ed a quelle sulla locazione in particolare (art. 1571 e ss.), il contratto ad uso foresteria ha come caratteristica peculiare la dissociazione tra il soggetto formalmente titolare del contratto quale conduttore-locatario ed il soggetto effettivamente fruitore dell'immobile.

In particolare, mentre il locatore dell'immobile può essere indifferentemente una persona fisica od una persona giuridica, il conduttore deve essere necessariamente un'impresa che utilizza l'immobile locato quale sistemazione temporanea per i propri dipendenti e collaboratori.

Oggetto della locazione potrà essere solamente un'abitazione con relative pertinenze, con esclusione quindi di uffici, negozi, studi professionali, mentre il canone potrà essere liberamente pattuito tra le parti, con possibilità altresì di convenire la previsione di aggiornamento ISTAT annuale se non in regime di cedolare secca come meglio infra, ed anche la durata -purché non eccedente i trenta anni nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 1573 C.C.- potrà essere liberamente convenuta.

Da un punto di vista strettamente giuridico invero c'è chi sostiene che il contratto ad uso foresteria non darebbe peraltro luogo ad una locazione abitativa né primaria, quale sarebbe soddisfatta e riconducibile alle previsioni di cui all'art. 2 della Legge n° 431/98, comma 1 con durata quadriennale rinnovabile per uguale periodo o comma 3, con durata 3 +2, con i cosiddetti contratti a canone concordato- né secondaria -quale quella di cui ad esempio dei contratti ad uso turistico, soggetti agli artt. 1571 e ss. del Codice Civile non piuttosto che ai contratti ad uso transitorio di cui all'art. 5 della legge citata.

E ciò in quanto detto contratto non sarebbe direttamente volto a soddisfare alcuna esigenza abitativa del conduttore, ma la diversa esigenza, che ne costituisce poi la causa, di destinare l'immobile locato ad alloggio temporaneo dei propri dipendenti da parte di un'impresa.

Al di là della terminologia utilizzata, si segnala come prima dell'entrata in vigore della Legge n° 431/98 sulle locazioni ad uso abitativo, la possibilità pattuire liberamente la durata del rapporto contrattuale ma soprattutto il canone locatizio -a differenza di quanto previsto per le locazioni abitative della Legge n° 392/78 meglio nota come legge dell'equo canone- ha generato un ricorso talvolta simulato a tale tipologia di contratto, con conseguente contenzioso.

Frequenti erano infatti i casi in cui il legale rappresentante della società assumeva di essere il reale conduttore dell'immobile, e che il contratto fosse stato stipulato per soddisfare esigenze abitative proprie, primarie e stabili, con la consapevolezza e l'accordo del locatore.

Riuscendo a provare in giudizio che l'uso foresteria era meramente simulato infatti, non solo il contratto veniva ricondotto alla durata quadriennale come durata legale minima, ma veniva applicato il cosiddetto "equo canone", con condanna della parte locatrice alla restituzione di quanto percepito in eccedenza, rendendo quindi la contestazione della simulazione particolarmente appetibile, mentre attualmente il contenzioso è sensibilmente più contenuto ed essenzialmente limitato a problematiche relative alla durata contrattuale minima.

Sul piano fiscale, dopo un periodo di relativa incertezza circa la possibilità o meno di estendere anche a detta tipologia di contratto il regime della cedolare secca, è

intervenuta la citata sentenza della sezione tributaria della Corte di Cassazione -la n° 12395 del 12 aprile 2024- che ha chiarito come detta opzione sia utilizzabile dal locatore anche nell'ipotesi in cui il contratto venga concluso dal conduttore nell'esercizio della propria attività di impresa, come nel caso specifico per esigenze di alloggio dei propri dipendenti.

Pertanto, mentre qualora il locatore non usufruisca di detta opzione, il contratto, da redigersi in bollo, per il costo di euro 16,00 ogni 4 pagine/100 righe per ogni copia, scontrerà un'imposta di registro annuale pari al 2% del canone annuo, in caso di cedolare secca non saranno dovute né imposte né bolli.

Qualora poi il contratto dovesse risolversi anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale originariamente pattuita, mentre in caso di cedolare secca non si dovrà versare l'imposta per detta risoluzione, diversamente in oggi pari a 67,00 euro in misura fissa.

Fermo restando che la scelta se optare per il regime della cedolare secca o meno è valutazione da effettuarsi in maniera ponderata in base alla situazione reddituale personale, opportunamente coadiuvati da un professionista che operi nel campo fiscale, il riconoscimento da parte della Cassazione che non sussistano ostacoli normativi alla libera determinazione del locatore in merito a tale opzione, sussistendo tale divieto solamente qualora la locazione venga effettuata nell'esercizio dell'attività di impresa da parte dello stesso -ex art. 3, comma 6 del D. Lgs n°23/2011- costituisce un ampliamento del campo di possibile applicazione della cedolare secca importante per i proprietari di immobili.

Avv. Patrizia Trabucco

Vice Presidente Nazionale APPC