

Locazione

# Cedolare secca, stop all'inquilino impresa

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

26 Marzo 2025

Stampa

Stop alla cedolare secca per gli immobili affittati a imprese e professionisti, anche se ad uso abitativo. Il ministero dell'Economia, rappresentato dal sottosegretario Federico Freni, chiude la porta all'interpretazione data dalla Cassazione con la sentenza n. 12395 del 7 maggio scorso. L'indicazione, che sposta le linea sostenuta da sempre dall'agenzia delle Entrate in diverse circolari, è arrivata con la risposta data ieri a un'interrogazione in commissione Finanze alla Camera a un quesito proposto da Emiliano Fenu (M5s). Un'indicazione che fa seguito alla linea delle Entrate messa nero su bianco in una risposta pochi giorni fa nella risposta a interpello fornita dalla direzione regionale della Toscana.

Facciamo un passo indietro. La questione parte proprio dalla decisione della Cassazione, con la quale per la prima volta è stata riconosciuta la legittimità dell'applicazione della cedolare secca ai contratti di locazione abitativa stipulati tra locatori persone fisiche e conduttori che operano nell'ambito di un'attività di impresa o professionale. Tutto nasce dalla norma che ha introdotto la cedolare (il Dlgs n. 23/2011), nella quale il regime alternativo a quello ordinario è stato limitato agli affitti con finalità abitativa, senza ulteriori precisazioni sulla natura del conduttore.

Da qui sono arrivate diverse indicazioni delle Entrate, a partire dalla circolare n. 26/E/2011, che ha spiegato: «Esulano dal campo di applicazione della norma in commento i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori o dipendenti». Sono ricompresi nella cedolare solo i contratti conclusi con enti non commerciali, purché risulti dagli accordi la destinazione abitativa. Questa posizione è stata confermata anche con la circolare n. 12/E/2016. Anche se, con quel documento, veniva valorizzato il concetto di «effettiva destinazione abitativa dell'immobile»; veniva così ammessa la cedolare per un contratto di locazione stipulato con una cooperativa edilizia, ma poi utilizzato «per soddisfare le finalità abitative degli studenti universitari».

Ora il Mef, nella sua risposta alla Camera, ribadisce una linea restrittiva e spiega che «non rientrano nell'ambito applicativo del regime in questione i contratti di locazione stipulati con conduttori che agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché l'immobile sia utilizzato per finalità abitative di dipendenti e collaboratori». Questa soluzione viene considerata dalle Entrate «maggiormente coerente con la ratio della norma».

Le indicazioni della Cassazione inserite nella sentenza n. 12395, per adesso, secondo il ministero dell'Economia rimangono isolate. Sulla questione, infatti, si sta contemporaneamente sviluppando un filone di contenzioso (con diverse Corti di giustizia tributaria) che sta portando anche esiti diversi, con una parte della giurisprudenza che si sta allineando alle indicazioni dell'agenzia delle Entrate, in contrasto con la sentenza della Cassazione.

Tutto considerato, allora, «l'agenzia delle Entrate ritiene opportuno attendere la formazione di un consolidato indirizzo interpretativo, anche a tutela delle esigenze di gettito erariali».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**