

---

# Via libera alla cedolare secca anche se il locatario è in regime di impresa - Diario Quotidiano del 13 Maggio 2024

---

di [Vincenzo D'Andò](#)

**Pubblicato il 13 Maggio 2024**

Nel DQ del 13 Maggio 2024:

- 1) Via libera alla cedolare secca sulle locazioni anche se il locatario sia un impresa
- 2) Automezzi: i limiti di deduzione del TUIR non valgono per l'IRAP
- 3) Locazioni brevi: le indicazioni dell'AdE sulle novità per la cedolare secca e per gli intermediari
- 4) Comunicazione all'Agenzia delle entrate dei trasferimenti esteri: provvedimento con le modalità di invio
- 5) Lavoro: nuovi contatti per gli utenti Anpal
- 6) Costo fiscale delle partecipazioni detenute al 28.01.1991: regime transitorio
- 7) Visto di conformità infedele: il Caf non paga soltanto la sanzione del 30%, tuttavia l'iscrizione a ruolo spetta alla Dre competente
- 8) Accertamento: Registro - Cedolare secca
- 9) Accertamento: Automezzi - Costi deducibili
- 10) Nel primo trimestre del 2024 sono state aperte 184.395 nuove partite Iva

**Via libera alla cedolare secca sulle locazioni anche se il locatario è in regime di impresa**

L'esclusione dalla [cedolare secca](#) deve essere riferita, esclusivamente, alle [locazioni di unità immobiliari](#) effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione, restando, invece, irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, alla attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei suoi dipendenti). La Corte di Cassazione con la sentenza n. 12395, depositata l'8 maggio 2024, mette la parola fine a una diatriba in essere dal 2011.



## Implicazioni per i locatori e i conduttori

La normativa relativa alla cedolare secca sugli affitti abitativi, contenuta nel decreto legislativo n. 23/2011, stabilisce che solo ai locatori è impedito – per poter usufruire del regime sostitutivo – di agire nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni. L'Agenzia delle entrate, invece, porta avanti da 13 anni, nonostante diverse sentenze di merito di segno opposto, la tesi secondo la quale tale vincolo operi anche nei confronti dei conduttori. La Confedilizia ha espresso sin dal 2011 l'avviso che l'interpretazione dell'amministrazione finanziaria fosse infondata, non rispondendo né al contenuto letterale della norma, che non pone limiti nei confronti del conduttore, né alla ratio della stessa, che vorrebbe agevolate fiscalmente tutte le locazioni ad uso abitativo da parte di soggetti Irpef. L'auspicio è che la pronuncia della Cassazione ponga termine a un contenzioso durato sin troppo. Secondo la Corte Suprema, in primo luogo, la normativa non esclude affatto che il locatore possa esercitare l'opzione per la cedolare secca con riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo concluso con un imprenditore/professionista e riconducibile all'attività di quest'ultimo. Rileva particolarmente il comma 6-bis dell'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011, difatti, tale disposizione disciplina la possibilità per il locatore di optare per la cedolare secca in ragione non del contratto di locazione concluso con conduttori cooperative edilizie per la locazione/enti senza scopo di lucro, ma piuttosto di quello di sub-locazione con studenti universitari: possibilità che, da un lato, prescinde dal tipo di contratto «madre» concluso (che potrebbe anche non essere una locazione ad uso abitativo), ma che, dall'altro lato, esige, al fine di evitare abusi o distorsioni della cedolare secca, la successiva stipula di un contratto di sub-locazione ad uso abitativo, con rinuncia all'aggiornamento i.s.t.at., a favore di studenti universitari e la messa a disposizione dei Comuni. Viene, inoltre, evidenziato che l'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte: di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente si

trovano su un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, non costituisce mai fonte di diritto (Cass. n. 3598/2022; n. 14619/2000; Cass., Sez. U, n. 23031/2007). Conseguentemente, la [Circolare del 1/6/2011 n. 26/E](#), in quanto non manifesta attività normativa, essendo atto interno della stessa Amministrazione, è destinata ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti ed è, altresì, inidonea ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario.

### **Le conclusioni della Cassazione**

In conclusione, accogliendo il ricorso del contribuente, la Corte di Cassazione introduce il seguente principio di diritto: in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

*NdR: potrebbe interessarti anche...[Cedolare Secca su immobili utilizzati nell'esercizio di attività imprenditoriale o professionale: è possibile](#)*

Vincenzo D'Andò

Venerdì 10 Maggio 2024

**Il Diario Quotidiano continua nel PDF scaricabile ?**