

Cedolare secca per locazioni a imprese

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 7 Aprile 2025

Applicazione della cedolare secca sulla locazione di immobile abitativo da proprietario privato a impresa: la Cassazione ammette ma il Fisco contesta. Cosa consigliare al cliente?

La legge delega per la riforma tributaria ha, tra le altre cose, previsto **la possibilità di estendere il regime della cedolare secca anche alle locazioni di immobili commerciali**. Si tratta di una valutazione di cui dovrà prendersi carico il Governo, non essendo un obbligo ma, appunto, una facoltà.

Cedolare secca fra riforma fiscale e resistenza del fisco

Restando nell'ambito della cedolare secca sulle locazioni, è di pochi giorni fa la notizia di una risposta (n. 5-03773) ad interrogazione parlamentare presentata in Commissione Finanze alla Camera, che si potrebbe commentare con l'adagio "*Non c'è peggior sordo di chi non vuol sentire*".



Cedolare secca per locazione a impresa

La vicenda è nota e già datata, e riguarda l'applicabilità della cedolare secca non solo nel caso - incontestato - in cui l'immobile ad uso abitativo venga locato da un privato a un altro privato, ma anche **nel caso in cui esso immobile venga locato da un privato a una impresa**. Il dibattito è stato generato dall'interpretazione del comma 6 dell'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011, che esclude l'applicabilità della cedolare secca per le "*locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa*". Nonostante la lettera della norma sia chiarissima nella indicazione dei requisiti (che devono sussistere in capo al locatore e in capo all'immobile, non quindi anche in capo al locatario), l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto nella circ. [n. 26/2011](#), § 1.2 (e quel che è peggio, continua a

sostenere) che in tale fattispecie non sia possibile optare per la cedolare secca. Si tratta, in sostanza, della ennesima interpretazione basata esclusivamente su criteri di cassa e non giuridici. Il fatto è che, dopo una serie abbastanza corposa di sentenze di merito favorevoli al contribuente, si è arrivati alla Cassazione, che ha confermato la inequivocabilità della norma.

La Cassazione è pro contribuente

La Cassazione (sentenza n. [12395/2024](#), [commentata qui](#)), ha ammesso la possibilità di optare per la cedolare secca, anche con riferimento a contratti di locazione di immobili abitativi stipulati, in qualità di conduttore, da società o, comunque, soggetti che esercitano l'attività di impresa, che lochino tali immobili per destinarli a uso foresteria per clienti o dipendenti. A fronte di essa, è stata presentata l'interrogazione parlamentare in oggetto, nella quale, però, l'Agenzia ha sfacciatamente deluso le aspettative, affermando l'intenzione di non allinearsi ai giudici di legittimità. Nella parte conclusiva della risposta, viene testualmente affermato:

“Considerato, dunque, il quadro generale e che quella della Corte di Cassazione è una prima pronuncia, pur nell'attenta valutazione delle argomentazioni ivi svolte, l'Agenzia delle entrate ritiene opportuno attendere la formazione di un consolidato indirizzo interpretativo, anche a tutela delle esigenze di gettito erariali.”

Dubitiamo che la risposta sarebbe stata analoga qualora la Cassazione si fosse espressa in senso favorevole all'Agenzia.

Cosa consigliare al cliente?

Un valido professionista non può comunque fare altro, dinanzi a questa situazione (proprietario privato che loca l'abitazione ad un'impresa e che ha convenienza ad optare per la cedolare secca), che illustrare la presa di posizione aprioristica dell'Agenzia, insieme però alla constatazione che in caso di contenzioso le speranze di vittoria sono molto alte. Il comportamento da adottare sarà frutto sia delle caratteristiche del cliente locatore, sia dell'importo del risparmio fiscale.

Danilo Sciuto Lunedì 7 Aprile 2025