

Trieste, 17 maggio 2024

Sigg.ri Clienti  
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: LOCAZIONI ABITATIVE  
AMMISSIBILITA' DELLA "CEDOLARE SECCA" PER LE LOCAZIONI ABITATIVE  
CON CONDUTTORI IN REGIME DI IMPRESA**

## 1. LA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE

Secondo la **Sentenza della Corte di Cassazione del 7.5.2024 n. 12395**, la "cedolare secca" si può applicare al contratto di locazione a uso abitativo stipulato, in qualità di conduttore, da un soggetto imprenditore o professionista.

Il caso più frequente è quello della persona fisica "privata" che concede in locazione un immobile di tipo abitativo a soggetto imprenditore, il quale, a sua volta, lo utilizza come alloggio per propri dipendenti.

La questione non è nuova e deriva dall'interpretazione del comma 6 dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011, il quale prevede l'esclusione della cedolare secca per le "unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa".

Infatti, l'**Agenzia delle Entrate**, con la **Circolare n. 26/E del 2011** (par. 1.2), aveva avuto modo di affermare che, nel valutare i requisiti di accesso al regime in parola si dovesse avere riguardo non solo dell'attività del locatore, ma anche all'attività del conduttore, escludendo così l'applicabilità del regime ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

Nel contenzioso tributario che si è instaurato su questo tema, la giurisprudenza di merito ha avuto un atteggiamento ondivago; si ha evidenza, infatti, di pronunciamenti talvolta favorevoli e talvolta contrari ai contribuenti.

Ora, la citata sentenza del giudice di legittimità dovrebbe aver posto fine alle questioni interpretative emerse in questi anni, dichiarando – in definitiva – non condivisibile l'interpretazione restrittiva assunta dall'Agenzia delle Entrate.

## 2. LA CONSULENZA DELLO STUDIO

Lo Studio è disposizione della clientela per analizzare i singoli casi concreti, i rischi dell'assunzione di comportamenti contrari alla posizione dell'Agenzia delle Entrate e, se del caso, per fornire la propria consulenza, anche in relazione alla eventuale modifica della pianificazione fiscale personale, alla luce della novità sopra illustrata.

Cordiali saluti.

Boscolo & Partners