

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



CEDOLARE SECCA

Quando l'inquilino è un'impresa

*Sentenza n. 12395/2024 - la Suprema Corte di Cassazione ha sancito la possibilità di applicare la **cedolare secca** anche quando l'inquilino è una società, ditta individuale, professionista, più in generale qualsiasi soggetto che agisce nell'esercizio di impresa arte o professione, che affitta un immobile per fornirlo come alloggio ai propri dipendenti, clienti o fornitori.*

La sentenza n. 12395, depositata il 7 maggio 2024, considera «irrelevante 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)». I giudici di Cassazione smentiscono perciò la lettura restrittiva sostenuta dall'Agenzia delle Entrate fin dal 2011 (con la circolare 26/E).

Fino ad ora l'AdE aveva ritenuto che *possono scegliere il regime della cedolare secca i proprietari (o titolari di un diritto reale di godimento, come l'usufrutto) che locano un immobile ad uso abitativo. Sia i proprietari che l'inquilino devono agire come persone fisiche, cioè non nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Se l'immobile ha più titolari, ciascun locatore può scegliere autonomamente la cedolare senza condizionare gli altri. Il regime della cedolare si applica anche alle eventuali pertinenze affittate insieme all'abitazione (box, cantina).*

La norma istitutiva, infatti, si limita a dire che la cedolare non si applica «alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni» (articolo 3, comma 6, del Dlgs 23/2011). Principio da cui discende senz'altro il divieto di optare per la cedolare secca quando il locatore svolge la locazione nell'ambito di un'attività imprenditoriale, come una casa vacanze o un'affittacamere professionale.

Ma non quando - afferma ora anche la Cassazione - il locatore è un "privato" ed è invece l'inquilino a essere un imprenditore.

In questi anni molti proprietari di abitazioni affittate a società hanno semplicemente rinunciato ad applicare la cedolare secca. In alcuni casi sono state le stesse società a pretendere che il locatore applicasse la tassazione ordinaria, nell'ambito delle proprie policy di controllo del rischio fiscale (il conduttore è responsabile in solido per il versamento dell'imposta di registro, tributo assorbito dalla cedolare).

Nel prossimo futuro sarà interessante verificare:

- se l'AdE deciderà di rinunciare alle liti ancora oggi pendenti sulla questione;
- se e con quali modalità verrà rimosso il blocco telematico che impedisce di optare per la cedolare secca registrando un contratto in cui l'inquilino è un'impresa;
- se sarà possibile per i contratti in corso optare per l'applicazione della cedolare secca in relazione alle nuove annualità contrattuali presentando il modello RLI (entro 30 giorni dall'inizio di ciascuna di esse).