RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

Cedolare secca in caso di locazioni abitative verso imprese

È stata recentemente presentata un'interrogazione parlamentare al Ministro dell'Economia e delle Finanze in merito all'applicabilità del regime della cedolare secca alle locazioni di immobili a uso abitativo stipulate da locatori privati verso conduttori che esercitano attività d'impresa.

Il regime della cedolare secca, disciplinato dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, consente ai locatori di immobili a destinazione abitativa di optare per un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, con aliquote pari al 21%, per i contratti a canone libero, e al 10%, per quelli a canone concordato.
Tuttavia, l'accesso al regime è tradizionalmente precluso alle locazioni effettuate nell'ambito di attività d'impresa, arti o professioni, in conformità alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Recenti sviluppi giurisprudenziali hanno tuttavia posto in discussione tale interpretazione. Le sentenze della Corte di giustizia tributaria del Veneto e della Lombardia, nonché la pronuncia della Corte di Cassazione n. 12395/2024, hanno riconosciuto la **possibilità di applicare la cedolare secca anche in presenza di locazioni verso soggetti imprenditoriali, purché l'immobile venga destinato esclusivamente a uso abitativo.**
Più in particolare, la Cassazione, con la sentenza 7.05.2024, n. 12395, ha affermato che, 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 a uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, c. 6 D.Lgs. 23/2011 si riferisca esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari a uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni.
Tuttavia, nonostante la normativa relativa alla cedolare secca sugli affitti abitativi, contenuta nel D.Lgs. 23/2011, stabilisca 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, con la circolare n. 26/2011, ha avallato la tesi secondo la quale tale vincolo opera anche nei confronti dei conduttori.
Questa evoluzione giurisprudenziale suggerisce un'interpretazione più ampia del regime, orientata alla funzione dell'immobile piuttosto che alla natura giuridica del conduttore.
Nonostante tali orientamenti, **l'Agenzia delle Entrate continua a escludere l'applicabilità della cedolare secca nei casi di locazioni a imprese,** determinando un contesto di incertezza normativa che ha dato origine a numerosi contenziosi.

Di conseguenza, **l'interrogazione parlamentare** mira a sollecitare un intervento chiarificatore da parte del Governo, anche mediante eventuali modifiche normative, al fine di eliminare le attuali disparità interpretative e garantire maggiore certezza del diritto ai contribuenti.
In questo scenario, Confedilizia ha formalmente richiesto un ripensamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, considerato che le pronunce della Suprema Corte non producono automaticamente un vincolo interpretativo per l'Amministrazione Finanziaria. La questione rimane pertanto aperta, con potenziali implicazioni di rilievo per il settore delle locazioni e la fiscalità immobiliare.
In conclusione, per la piena operatività della nuova linea interpretativa si attende il recepimento esplicito di tale principio da parte dell'Agenzia delle Entrate e l'adeguamento dei programmi di registrazione dei contratti di locazione affinché permettano, in tali casi, l'esercizio dell'opzione.

Riproduzione vietata - sabato 15 febbraio 2025