

IMMOBILIARE

di **GIULIA RANCAN****Locazioni con imprese e cedolare secca: ora tocca all'Agenzia**

La Cassazione conferma l'applicabilità della cedolare secca agli affitti di immobili abitativi stipulati con imprese/professionisti. Si evidenziano ostacoli tecnici nel sistema RLI che richiedono aggiornamenti per allineare prassi a giurisprudenza.

La Corte di Cassazione, con le **sentenze 7.05.2025, nn. 12076 e 12079**, ha ulteriormente chiarito la possibilità per il locatore persona fisica "privato" di applicare la **"cedolare secca" anche per i contratti di locazione relativi ad immobili abitativi stipulati con imprese o lavoratori autonomi** a condizione che venga rispettata la destinazione ad uso abitativo. I Giudici Supremi hanno precisato che l'esclusione della cedolare secca prevista dall'art. 3 D.Lgs. 23/2011 opera esclusivamente quando il locatore agisce nell'ambito di un'attività imprenditoriale o professionale, mentre la natura giuridica del conduttore risulta irrilevante. La giurisprudenza ha inoltre chiarito che tale regime fiscale può essere applicato anche quando il conduttore è un'impresa/professionista che destina l'immobile ad alloggio per dipendenti, collaboratori o amministratori.

Questo orientamento supera l'originaria interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate, che negava l'applicazione della cedolare secca per i contratti di locazione con imprese/professionisti, interpretando la normativa nel senso che l'immobile dovesse essere destinato a un soggetto privato al di fuori di un'attività imprenditoriale. Sebbene la Cassazione avesse già stabilito questo principio con la sentenza n. 12395/2024, permangono alcuni **ostacoli applicativi**, infatti, il sistema telematico RLI continua a impedire l'esercizio dell'opzione quando il locatario è un'impresa, generando un contrasto tra orientamento giurisprudenziale e prassi amministrativa.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in risposta a un'interrogazione parlamentare del marzo 2025, ha evidenziato la necessità di attendere un consolidamento giurisprudenziale prima che l'Agenzia delle Entrate attui una revisione delle proprie procedure. Tuttavia, le recenti pronunce appaiono sufficienti a **giustificare un tempestivo adeguamento** in quanto la recente evoluzione giurisprudenziale ha rafforzato l'interpretazione che esclude la rilevanza della qualifica soggettiva del conduttore e concentra l'esclusione prevista dalla norma esclusivamente sulla figura del locatore.

Questa lettura è supportata anche dall'analisi dell'art. 3, c. 6-bis D.Lgs. 23/2011, che disciplina l'applicazione della cedolare secca per contratti conclusi con cooperative edilizie per la locazione o con enti non commerciali che sublocano immobili a studenti. Secondo la Cassazione, tale disposizione non incide sulla questione in esame, poiché riguarda esclusivamente i contratti di sublocazione e non quelli di locazione diretta da parte di imprese o lavoratori autonomi.

Alla luce di queste considerazioni, emerge la **necessità di un intervento ufficiale dell'Agenzia delle Entrate** per adeguare le proprie interpretazioni e procedure rispetto alle pronunce della Cassazione, eliminando le attuali limitazioni operative e consentendo l'applicazione della cedolare secca anche per le locazioni di immobili abitativi stipulate con imprese/professionisti, purché sia garantita la destinazione ad uso abitativo.

L'adeguamento delle procedure telematiche rappresenterebbe un passaggio cruciale per garantire certezza del diritto e uniformità applicativa, favorendo al contempo la trasparenza nel mercato immobiliare. In tal senso, appare indispensabile un **aggiornamento del modello RLI**, al fine di adeguare la procedura telematica alla nuova interpretazione giurisprudenziale e consentire l'inserimento dell'opzione per la cedolare secca anche nei contratti di locazione stipulati con imprese/professionisti. La modifica del modello RLI rappresenterebbe un passo necessario per garantire ai contribuenti la possibilità di avvalersi del regime fiscale agevolato in conformità con la recente evoluzione normativa e giurisprudenziale. L'attesa modifica della prassi amministrativa si configura come presupposto indispensabile per dare piena attuazione ai principi affermati dalla Cassazione, consentendo ai locatori privati di esercitare concretamente i diritti sanciti dalla recente evoluzione normativa.