

## LE DUE POSIZIONI

### La Cgt

Il comma 6 dell'art. 3, d.lgs. n. 23 del 2011 esclude l'applicazione del regime di «cedolare secca» previsto dal comma 1, a favore del locatore persona fisica che non esercita attività imprenditoriale, «alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o arti e professioni», perché in tale esclusione rientra anche l'ipotesi in cui sia il conduttore ad esercitare attività d'impresa o arti o professioni.

### La Cassazione

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 ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

# Cedolare secca anche per il locatario che agisce in veste di imprenditore

## Cassazione

Conta solo la qualifica del locatore. Chiarito anche il riferimento alle coop

**Dario Deotto**  
**Luigi Lovecchio**

La scelta della cedolare secca è ammessa anche qualora il locatario agisca in veste di imprenditore.

È dunque sufficiente che la condizione di non esercitare attività d'impresa o professionale sia rispettata dal solo locatore.

Con la sentenza n. 12395/2024, la Corte di cassazio-

ne pone fine a un contenzioso diffuso in tutta Italia, aderendo alla posizione dei contribuenti.

L'opzione per la cedolare secca sugli affitti è ammessa purché si sia in presenza di una locazione abitativa non effettuata nell'esercizio di impresa, arte o professione. A tale riguardo, l'agenzia delle Entrate, sin dall'inizio (circolare n. 26/E/2012), ha ritenuto che il requisito in esame dovesse sussistere tanto in capo al locatore che nei riguardi dell'inquilino. Pertanto, un privato che, ad esempio, dovesse locare ad un istituto di credito una unità abitativa per uso foresteria non avrebbe potuto optare per il regime sostitutivo.

Questa tesi è stata diffusamente contestata dai contribuenti, che hanno spesso avuto

ragione davanti ai giudici di merito.

Si è infatti rilevato, tra l'altro, che il requisito della non riconducibilità della locazione all'esercizio d'impresa si giustifica con il fatto che la cedolare sostituisce l'Irpef sui redditi fondiari, mentre se l'affitto ricade nell'attività commerciale lo stesso produce reddito d'impresa e non reddito fondiario.

Questo però è un aspetto che riguarda unicamente il locatore. Si aggiunga a ciò che, poiché l'opzione è esercitata dal locatore, questi deve essere in possesso di tutte le informazioni necessarie per stabilire se sussistono i requisiti di legge. Ma così non accade, ad esempio, se il locatario è persona fisica e anche imprenditore commerciale oppure se si ha a che fare con un ente non commerciale che agisce anche in veste d'impresa. Lo status di non imprenditore dunque non può che essere riferito al titolare dell'immobile.

Tale conclusione trova finalmente conferma da parte della Corte di cassazione che nella sentenza in commento confuta anche l'argomento rappresentato dal richiamo all'articolo 3, comma 6-bis, del decreto legislativo 23/2011. In forza di quest'ultima disposizione, la cedolare secca è ammessa per le locazioni in favore di cooperative edilizie, per unità abitative finalizzate alla sub locazione a studenti universitari e date a disposizione dei comuni.

In proposito, osserva la Cassazione, la deroga rispetto al regime ordinario non è rappresentata dal fatto di ammettere al beneficio conduttori aventi la qualifica di imprese (le cooperative), bensì dalla condizione della sub locazione che manifesta una esigenza abitativa che non appartiene al locatario, ma ad un soggetto terzo.