



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **CEDOLARE SECCA E IMPRESE: IL MEF ESCLUDE L'APPLICAZIONE**

*Pubblicato il 31 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano*



Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha recentemente chiarito che il regime fiscale della cedolare secca non può essere applicato ai contratti di locazione abitativa quando il conduttore opera nell'ambito di un'attività imprenditoriale o professionale. Questa posizione, espressa nella Risposta a interrogazione parlamentare n. 5-03773 del 26 marzo 2025, riafferma l'interpretazione restrittiva della normativa, nonostante una recente sentenza della Cassazione avesse aperto uno spiraglio in direzione opposta.

## Il nodo interpretativo del regime agevolato

La questione ruota attorno all'ambito di applicazione dell'articolo 3, comma 6, del D.Lgs. 23/2011, che ha introdotto il regime della cedolare secca. La normativa consente ai proprietari persone fisiche di immobili a uso abitativo di optare per un'imposta sostitutiva (del 21% o del 10% in casi specifici) in luogo dell'IRPEF e delle relative addizionali sul reddito fondiario, nonché dell'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Il dibattito si è acceso quando la Corte di Cassazione, con sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024, ha riconosciuto la legittimità dell'applicazione della cedolare secca anche ai contratti di locazione abitativa stipulati con conduttori che operano nell'esercizio di attività d'impresa o professionale. La sentenza aveva suscitato aspettative tra i proprietari di immobili, che intravedevano la possibilità di estendere il regime agevolato anche alle locazioni destinate a foresteria aziendale o ad abitazione di dipendenti e collaboratori.

## La posizione del MEF e dell'Agenzia delle Entrate

Con la risposta all'interrogazione parlamentare di marzo 2025, il MEF ha voluto fare chiarezza, esprimendo una posizione diametralmente opposta a quella della Suprema Corte. Secondo il Ministero, dai documenti di prassi amministrativa (in particolare le circolari n. 26/E del 2011 e n. 12/E del 2016), risulta evidente che nel perimetro applicativo della cedolare secca non rientrano i contratti di locazione stipulati con conduttori che agiscono nell'esercizio di un'attività imprenditoriale o di lavoro autonomo.

Questa interpretazione viene ritenuta dall'Amministrazione finanziaria **maggiormente coerente con la ratio della norma**, che sarebbe quella di contrastare l'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative. La posizione restrittiva è mantenuta anche quando l'immobile sia utilizzato per finalità abitative di dipendenti o collaboratori dell'impresa.

La risposta del MEF evidenzia inoltre come, a livello operativo, il portale dell'Agenzia delle Entrate non consenta la registrazione telematica di contratti di locazione per foresteria con l'opzione della cedolare secca, creando di fatto un ostacolo tecnico all'applicazione dell'interpretazione fornita dalla Cassazione.

## Il contrasto giurisprudenziale in corso

L'orientamento espresso dal MEF trova fondamento anche nel fatto che la sentenza della Cassazione n. 12395/2024 rappresenta, al momento, un caso isolato. Il Ministero sottolinea come si sia sviluppato un filone di contenzioso che, nei gradi di merito, ha fatto registrare esiti contrastanti.

Numerose pronunce delle Commissioni Tributarie, anche successive alla sentenza della Suprema Corte, hanno infatti condiviso la tesi interpretativa dell'Agenzia delle Entrate. Tra queste, vengono citate:

- CGT I grado Novara n. 132 del 29 ottobre 2024;
- CGT II grado Campania n. 3527 del 27 maggio 2024;
- CGT I grado Roma n. 4800 del 9 aprile 2024;

- CGT II grado Piemonte n. 56 del 10 febbraio 2024;
- CGT II grado Piemonte n. 429 del 19 ottobre 2023.

Questo quadro giurisprudenziale frammentato evidenzia come la questione sia tutt'altro che risolta, con orientamenti divergenti tra la Cassazione e le Commissioni Tributarie.

## Implicazioni pratiche per i proprietari

La posizione espressa dal MEF ha importanti ricadute pratiche per i proprietari di immobili che intendono locare a soggetti che operano nell'ambito di attività d'impresa o professionale. Al momento, nonostante il precedente favorevole della Cassazione, l'Agenzia delle Entrate **continua a negare l'applicazione della cedolare secca** in questi casi.

I locatori che volessero comunque avvalersi del regime agevolato dovrebbero essere consapevoli dell'elevato rischio di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, con possibili conseguenze in termini di recupero d'imposta, sanzioni e interessi.

### IN SINTESI

---

**Qual è il chiarimento fornito dal MEF sul regime della cedolare secca?** Il MEF ha ribadito che la cedolare secca non è applicabile ai contratti di locazione abitativa stipulati con conduttori che operano nell'ambito di attività imprenditoriali o professionali.

---

**Cosa dice la normativa di riferimento?** L'articolo 3, comma 6, del D.Lgs. 23/2011 consente ai proprietari persone fisiche di optare per la cedolare secca solo per immobili a uso abitativo locati a fini privati, escludendo quindi le locazioni con finalità aziendali o professionali.

---

**Cosa aveva stabilito la Cassazione?** La sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024 della Cassazione aveva ammesso la cedolare secca anche per locazioni a imprese, aprendo alla possibilità di utilizzo del regime agevolato per foresterie aziendali o abitazioni per dipendenti.

---

**Come si è posta l'Amministrazione finanziaria?** Il MEF e l'Agenzia delle Entrate hanno preso posizione contraria alla Cassazione, sostenendo che l'agevolazione fiscale non si applica a contratti stipulati da conduttori con partita IVA, anche se l'immobile ha finalità abitative.

---

**Cosa succede sul piano pratico?** Il portale dell'Agenzia delle Entrate non permette la registrazione telematica di contratti per foresteria con l'opzione della cedolare secca, rendendo di fatto impraticabile l'applicazione estensiva suggerita dalla Cassazione.

---

**Qual è lo stato del contenzioso?** La sentenza della Cassazione è isolata: diverse pronunce delle Commissioni Tributarie, anche successive, hanno confermato l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia, alimentando un contrasto giurisprudenziale ancora aperto.

---

**Quali sono le conseguenze per i proprietari?** Chi intende concedere in locazione immobili a soggetti con attività d'impresa o professionale rischia il disconoscimento della cedolare secca, con possibili sanzioni, interessi e recuperi fiscali da parte del Fisco.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA