

Cedolare secca e conduttore esercente attività d'impresa: la qualità del conduttore non è ostativa, ma la natura abitativa della locazione va provata

La qualità imprenditoriale o professionale del conduttore non costituisce di per sé causa ostativa all'opzione per la cedolare secca; la legittimità dell'opzione presuppone però che la locazione abbia oggettivamente natura abitativa, e la prova ne grava sul contribuente che invoca il regime.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Bologna, sez. 1, sentenza 22 maggio 2026, n. 519
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'ufficio
OGGETTO	Avviso di liquidazione · imposta di registro e di bollo · annualità 2025

1. MASSIMA

In tema di locazioni abitative, la qualità imprenditoriale o professionale del conduttore non costituisce di per sé causa ostativa all'opzione per il regime sostitutivo della cedolare secca, in conformità all'indirizzo della Corte di cassazione inaugurato dalla sentenza n. 12395 del 2024.

La legittimità dell'opzione presuppone tuttavia che la locazione abbia oggettivamente natura abitativa. Tale presupposto, la cui prova grava sul contribuente che invoca l'agevolazione, non può essere dimostrato mediante affermazioni difensive, richiamo a clausole contrattuali non documentate o mera categoria catastale dell'immobile, tanto meno quando il conduttore operi nel settore ricettivo, dove l'impiego di unità abitative come beni strumentali è fisiologico. In difetto di produzione del contratto, la carenza probatoria rende legittimo il recupero dell'imposta di registro e di bollo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; articolo 2697 del codice civile; d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

3. FATTO E DECISIONE

Il locatore, persona fisica non esercente attività d'impresa, concedeva in locazione un immobile a una società a responsabilità limitata, optando per la cedolare secca. L'Ufficio recuperava l'imposta di registro e di bollo, ritenendo l'opzione preclusa dalla natura del conduttore.

La Corte respinge il ricorso ma corregge l'impostazione dell'atto: aderisce all'indirizzo di legittimità secondo cui la qualità imprenditoriale del conduttore non è ostativa, sicché la motivazione del recupero, fondata su quel solo rilievo, non era corretta. Osserva tuttavia che il contribuente non ha prodotto il contratto né altra documentazione idonea a dimostrare la destinazione abitativa del rapporto — circostanza tanto più rilevante in quanto il conduttore opera nel settore ricettivo — e che l'onere di tale prova gravava su di lui. Il recupero è pertanto legittimo nell'esito.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

Dopo l'arresto della Corte di cassazione del 2024, che ha escluso la rilevanza della qualità soggettiva del conduttore, il contenzioso si è spostato sul presupposto oggettivo: non più chi prende in locazione, ma a quale uso l'immobile è destinato.

La presente decisione documenta bene lo spostamento: pur dando ragione al contribuente sul principio, gli dà torto sulla prova. È un esito ricorrente nelle controversie in materia, e segnala che la difesa fondata sul solo richiamo all'indirizzo di legittimità è insufficiente quando il conduttore appartie-

ne a un settore nel quale l'uso strumentale delle unità abitative è abituale.

Pubblicato il 9 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.