

Cedolare secca: l'esclusione riguarda il locatore che agisce nell'esercizio d'impresa, non la qualità del conduttore

Il locatore può optare per la cedolare secca anche quando il conduttore conclude il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della propria attività: l'esclusione dell'articolo 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 riguarda il solo locatore che agisca come imprenditore o professionista.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Brescia, sentenza 15 aprile 2026, n. 271
DECISIONE	Ricorso accolto · esito favorevole al contribuente
OGGETTO	Silenzio rifiuto · rimborso di imposta di registro e di bollo · 610 euro

1. MASSIMA

In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per il regime della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della propria attività d'impresa o professionale.

L'esclusione prevista dall'articolo 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni effettuate dal locatore nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, restando irrilevanti la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, ove ad uso abitativo, all'attività di quest'ultimo. L'interpretazione è avvalorata dalla finalità della disciplina, diretta a contrastare l'evasione e a facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 3, commi 1 e 6, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131; articolo 21 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.

3. FATTO E DECISIONE

Il locatore concedeva un immobile in locazione a una società per azioni, che lo destinava alle esigenze abitative di un proprio dipendente. In sede di registrazione telematica il sistema impediva l'opzione per la cedolare secca in ragione della qualifica del conduttore, con versamento dell'imposta di registro e di bollo; l'istanza di rimborso restava inevasa.

La Corte accoglie il ricorso. Rileva che la disposizione limitativa è riferita, per formulazione letterale e per ratio, al solo locatore, e che la destinazione abitativa dell'immobile — pacifica nella specie, trattandosi di alloggio per un dipendente — è l'unico elemento oggettivo rilevante. Ne discende il diritto al rimborso delle somme versate.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La questione è affrontata dalle Corti di merito con esiti ormai prevalentemente favorevoli al contribuente, in linea con l'arresto della Corte di cassazione che ha escluso la rilevanza della qualità soggettiva del conduttore; la prassi amministrativa si è a lungo attestata sulla soluzione opposta, e il diniego in sede di registrazione telematica — come nella specie — ne è l'effetto pratico.

Letta accanto alla decisione della Corte di Bologna, pubblicata in questa sezione, la pronuncia completa il quadro: lì il principio era stato riconosciuto ma il beneficio negato per difetto di prova sulla destinazione abitativa, poiché il conduttore operava nel settore ricettivo; nella presente fattispecie la destinazione è documentata e l'opzione spetta. La differenza fra i due esiti non sta nella regola, ma nella prova dell'uso effettivo dell'immobile.

Pubblicato il 18 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.