

Cedolare secca: per il giudice di Trieste l'opzione è preclusa quando la locazione abitativa è stipulata nell'esercizio dell'attività d'impresa del conduttore, in dissenso dall'indirizzo di legittimità, ma le sanzioni non sono dovute per l'obiettiva incertezza attestata dalla rimessione della questione per l'assegnazione alle Sezioni Unite

L'esclusione dell'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 per le locazioni abitative effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale è letta come regola generale, riferibile anche al conduttore, salve le eccezioni espresse. Il contrasto nella giurisprudenza di legittimità integra l'obiettiva incertezza normativa che esclude le sanzioni.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Trieste, sez. 1, sentenza 20 maggio 2026, n. 133
DECISIONE	Ricorso parzialmente accolto · primo motivo respinto, sanzioni dichiarate non dovute · esito parzialmente favorevole al contribuente · spese compensate
OGGETTO	Avviso di liquidazione delle imposte di registro e di bollo · contratto di locazione abitativa registrato il 30 aprile 2025 · 511,43 euro

1. MASSIMA

In tema di cedolare secca, l'esclusione prevista dall'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 per le locazioni abitative effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni, pone una regola generale, che opera anche quando l'attività sia esercitata dal conduttore e il contratto soddisfi sue esigenze organizzative o produttive. Alla luce dell'art. 2, comma 228, della legge n. 191 del 2009, del comma 6-bis e dell'art. 4 del d.l. n. 50 del 2017, la locazione deve intervenire fra soggetti che non esercitino tali attività, salve le eccezioni espresse per studenti universitari, cooperative edilizie ed enti senza scopo di lucro.

In tema di sanzioni, il contrasto nella giurisprudenza di legittimità che ha condotto alla rimessione al Primo Presidente per l'assegnazione alle Sezioni Unite integra l'obiettiva incertezza sulla portata della norma che esclude le sanzioni.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 3, commi 1, 6 e 6-bis, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; articolo 2, comma 228, della legge 23 dicembre 2009, n. 191; articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; articolo 4 del d.l. 24 aprile 2017, n. 50; articolo 1594 del codice civile; articolo 10, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212; articolo 6, comma 2, del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472; articolo 8 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.

3. FATTO E DECISIONE

Una locatrice persona fisica stipulava il 28 aprile 2025 con una società un contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo, registrato il 30 aprile 2025, nel quale esercitava l'opzione per la cedolare secca; alla conduttrice era concessa la facoltà di sublocazione, vincolata alla destinazione abitativa. Con avviso di liquidazione notificato il 28 luglio 2025 l'Ufficio richiedeva complessivamente 511,43 euro a titolo di recupero delle imposte non versate, con applicazione delle sanzioni, ritenendo il regime inapplicabile: l'esclusione dell'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 riguarderebbe le lo-

cazioni concluse da o nei confronti di imprenditori e professionisti, e la conduttrice risultava dall'Anagrafe tributaria esercente attività di mediazione immobiliare.

Il giudice monocratico respinge il primo motivo. Dà conto dell'indirizzo di legittimità che riferisce l'esclusione al solo locatore, essendo irrilevante la qualità del conduttore (Cass. n. 12395/2024, seguita da Cass. n. 12076/2025 e Cass. n. 12079/2025), ma non lo condivide, aderendo alle considerazioni dell'ordinanza interlocutoria Cass. n. 30016/2025. Valorizza la natura speciale del regime, la dissociazione fra conduttore e utilizzatori, che rende dubbia la stessa natura abitativa della locazione, l'antecedente della legge n. 191 del 2009, riferito ai contratti fra persone fisiche non operanti nell'esercizio di impresa, arte o professione, le eccezioni del comma 6-bis e la disciplina delle locazioni brevi. Accoglie invece il secondo motivo: l'assenza di un orientamento consolidato di legittimità anteriore all'atto è presupposto dell'incertezza normativa (Cass. n. 15866/2021), e nel caso in esame sussiste un contrasto giurisprudenziale. Dichiara non dovute le sanzioni e compensa le spese.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La sentenza si pone dichiaratamente in dissenso dall'indirizzo espresso con la sentenza del 2024 e le due ordinanze del 2025, che riferiscono l'esclusione al solo locatore in quanto titolare della scelta del regime, e aderisce alla lettura dell'ordinanza interlocutoria, che attribuisce al comma 6 una portata generale, estesa all'attività di ciascuna delle parti. Prende così posizione su una questione che, secondo la stessa motivazione, è stata rimessa al Primo Presidente per l'assegnazione alle Sezioni Unite e resta aperta.

Gli argomenti sulla dissociazione fra conduttore e utilizzatori, mutuati dall'ordinanza interlocutoria, sono formulati in motivazione con riferimento a negozi stipulati da un ente per esigenze della propria attività e a utilizzi derivati in forza di comodato o sublocazione. Nel caso deciso il collegamento con l'attività della conduttrice è affermato con richiamo alla regolamentazione del rapporto, che prevedeva la facoltà di sublocazione, senza un accertamento specifico sull'utilizzo effettivo dell'immobile. Sul piano sanzionatorio la decisione applica il principio di Cass. n. 15866/2021: se basta l'assenza di un orientamento consolidato, l'incertezza ricorre a maggior ragione quando il contrasto ha condotto alla rimessione per l'assegnazione alle Sezioni Unite. Questa parte della pronuncia prescinde dalla soluzione della questione principale.

Pubblicato il 7 ottobre 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.