

Circolare n. 9 del 17 Aprile 2025

Cedolare secca su affitti, l'Agenzia conferma l'esclusione per conduttori in esercizio di attività d'impresa

INDICE:

- 1. PREMESSA**
- 2. L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONFERMA LA SUA POSIZIONE**
- 3. DISACCORDO TRA CORTE DI CASSAZIONE E AGENZIA DELLE ENTRATE**

1. PREMESSA

L'Agenzia delle Entrate con un recente question time conferma la propria posizione restrittiva rispetto a quanto affermato dalla Cassazione con la sentenza 12395 del 2024. Tale sentenza avrebbe meritato maggiore considerazione, poiché, ancorché al momento unica, la sua lettura evidenzia un apparato argomentativo estremamente solido e rigoroso.

2. L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONFERMA LA SUA POSIZIONE

Con la risposta ad Interpello 911/7/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione regionale della Toscana, richiamando le circolari 26/E del 2011 e 12/E del 2016, ha confermato la posizione ufficiale secondo cui le disposizioni della c.d. "cedolare secca" non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni. Sono pertanto da escludere dal regime della c.d. "cedolare secca" le locazioni effettuate nei confronti di conduttori che agiscano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, **ancorché gli immobili locati vengano utilizzati per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti.**

2

3. DISACCORDO TRA CORTE DI CASSAZIONE E AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel confermare tale posizione, l'Agenzia delle Entrate ha espressamente ritenuto di discostarsi da quanto affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza 12395/2024, che, come noto, ha sconfessato tale orientamento, ritenendo pienamente compatibile con una lettura sistematico- testuale della norma richiamata – oltreché con la relativa ratio – l'applicazione della cedolare secca anche alla locazione di immobili ad uso abitativo acquisiti in locazione da un soggetto esercente attività di impresa ed esclusivamente destinati all'alloggio di un proprio dipendente.

DOTT. CARLO ORSENIGA

La posizione restrittiva è stata poi confermata nella risposta al question time n. 5-03773 del 2025 in Commissione Finanze alla Camera, alla luce dell'andamento oscillante della giurisprudenza di merito e della natura "isolata" del richiamato precedente di legittimità.

- * -

Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con i migliori saluti.

Dott. Carlo Orseniga

