

IL REGIME DELLA «CEDOLARE SECCA» SI RENDE APPLICABILE ANCHE ALLE LOCAZIONI ABITATIVE A FAVORE DI LOCATARI IMPRENDITORI

Sentenza Corte di Cassazione n. 12395 del 7.05.2024

- ✓ Con la sentenza in esame la Corte di Cassazione interviene con una importante pronuncia in merito alla questione, che ha dato origine ad un lungo contenzioso, dell'applicabilità o meno del regime opzionale della cd. «cedolare secca» ai contratti di locazione ad uso abitativo stipulati da locatori persone fisiche a favore di locatari imprenditori.
- ✓ La Suprema Corte richiama in via preliminare il disposto dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 23/2011 in base al quale il regime della «cedolare secca» (con aliquota del 21% sul reddito da locazione) NON si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività di impresa/professionale.
- ✓ Dopodiché la Corte, respingendo l'interpretazione restrittiva fornita dall'Agenzia Entrate a più riprese a partire dall'emanazione della C.M. 26/E del 1.06.2011, chiarisce che il limite «soggettivo» all'applicabilità del regime opzionale della cedolare secca (ossia il fatto di poter locare l'immobile abitativo solo al di fuori dell'esercizio di una attività di impresa o professionale) va riferito esclusivamente al locatore e non anche al locatario, restando dunque irrilevante la riconducibilità della locazione ad uso abitativo all'attività imprenditoriale/professionale del conduttore (ad es. «locazione uso foresteria»).
- ✓ Secondo la Suprema Corte, infatti, depone in tal senso sia il tenore letterale che la ratio della disposizione normativa, ratio che non è solo quella di contrastare l'evasione fiscale, ma anche quella di facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo (esigenza, quest'ultima, che infatti può sorgere anche nell'esercizio di attività imprenditoriali/professionali – cd. «uso foresteria»).

