

## AGEVOLAZIONI

---

### **Cedolare secca anche se il locatario è un'impresa**

di Sandro Cerato

L'**opzione per il regime della cedolare secca** può essere esercitata anche per la locazione di un immobile abitativo ad una **cooperativa sociale**, poiché ciò che rileva è l'**utilizzo abitativo** dell'immobile oggetto di locazione.

È quanto emerge dalla lettura della recente sentenza della **CTP Firenze n. 812/2/18 del 20.09.2018** con la quale è stato accolto il ricorso proposto contro l'avviso di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria con cui si negava la possibilità di optare per la cedolare secca in relazione ad un **contratto di locazione di un immobile abitativo a favore di una cooperativa sociale** (impresa).

La questione è interessante poiché riguarda l'**ambito oggettivo** di applicazione del regime della cedolare secca, introdotto nel nostro ordinamento dall'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#) ed oggetto di commento nella [circolare AdE 26/E/2011](#).

Secondo quanto previsto dal citato [articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#), il regime della cedolare secca può trovare applicazione solamente in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto **immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e le relative pertinenze**.

Pur non essendovi alcuna indicazione in merito alla natura del locatario, la [circolare AdE 26/E/2011](#) fornisce le seguenti precisazioni:

- nell'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#) si fa riferimento agli **immobili abitativi** e, pertanto, il regime di **tassazione sostitutivo risulta applicabile solo con riferimento ai contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa** (categoria catastale A, escluso A10) ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa;
- sono esclusi gli **immobili** che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono **iscritti in una categoria catastale diversa** (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi), anche laddove di fatto siano utilizzati per **scopi abitativi**;
- sono altresì **esclusi** dall'applicazione della norma in commento anche i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma **locati per uso ufficio o promiscuo**;
- *“tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo*

**dell'immobile locato".** Pertanto, continua l'Agenzia, “**esulano dal campo di applicazione della norma** in commento, i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti”.

Proprio tale ultimo aspetto è quello che da sempre ha creato maggiore dibattito anche in dottrina, poiché **la posizione dell'Agenzia pare andare oltre al dettato normativo** in cui, come detto, si fa riferimento più semplicemente alle **locazioni poste in essere da persone fisiche di immobili ad uso abitativo**, senza prevedere alcun vincolo in relazione alla **natura giuridica del locatario**.

Ed è proprio tale aspetto che è stato valorizzato dai giudici fiorentini che hanno ritenuto corretto **l'esercizio dell'opzione per la locazione dell'immobile abitativo a favore di una cooperativa sociale** (e quindi ad un soggetto esercente **attività d'impresa**).

La sentenza appare corretta nel merito in quanto conferma la possibilità di locare un immobile abitativo anche ad un **soggetto commerciale**, a condizione ovviamente che l'utilizzo dell'immobile sia per **scopi abitativi** (tipicamente da favore di un dipendente o collaboratore della società locataria).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)