

Cedolare secca per affitti a imprese: scontro Giorgetti-Cassazione

SINTESI OPERATIVA

Il dibattito sulla cedolare secca per inquilini impresa si inasprisce ulteriormente. Durante il Question Time al Senato dello scorso 25 settembre, il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha ribadito la posizione contraria del Governo all'estensione del regime agevolato, annunciando l'intenzione di investire le Sezioni Unite della Cassazione per ottenere un pronunciamento definitivo. Una mossa che evidenzia la tensione crescente tra l'esecutivo e l'indirizzo giurisprudenziale sempre più favorevole ai contribuenti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il dibattito sulla **cedolare secca per inquilini impresa** si inasprisce ulteriormente. Durante il Question Time al Senato dello scorso 25 settembre, il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha ribadito la posizione contraria del Governo all'estensione del regime agevolato, annunciando l'intenzione di investire le Sezioni Unite della Cassazione per ottenere un pronunciamento definitivo. Una mossa che evidenzia la tensione crescente tra l'esecutivo e l'indirizzo giurisprudenziale sempre più favorevole ai contribuenti.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Cedolare secca:** Cassazione apre alla possibilità per locatori privati anche se il conduttore è impresa o professionista (*se uso abitativo*).
- ◆ **Governo contrario:** Giorgetti chiede alle Sezioni Unite chiarimento definitivo, sia su interpretazione tecnica che su effetti finanziari.
- ◆ **Agenzia Entrate:** Fisco continua a negare la cedolare secca per contratti con conduttori titolari di partita IVA.
- ◆ **Opportunità:** Possibili vantaggi fiscali (aliquota 21%, esenzione bollo/registro, semplificazioni) se il contratto è stipulato per finalità abitative.
- ◆ **Rischi:** Alta incertezza, valutare caso per caso. Il contenzioso rimane aperto e la prassi potrebbe mutare con le Sezioni Unite.

ORIENTAMENTO CONSOLIDATO DELLA MAGISTRATURA

La Corte di Cassazione ha preso una posizione sempre più netta sulla questione. Due pronunce gemelle del 7 maggio 2025 – le sentenze nn. 12076 e 12079 – hanno confermato l'orientamento già espresso dalla Suprema Corte dodici mesi prima con la sentenza n. 12395/2024.

La ratio della decisione risulta chiara: l'esclusione prevista dall'articolo 3, comma 6, del decreto legislativo 23 del 2011 riguarda esclusivamente i locatori che operano nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni. Non rileva, invece, la qualità soggettiva del conduttore. Come spesso accade nella prassi applicativa, la questione interpretativa si concentra sulla lettura sistematica della norma.

Secondo la Cassazione, il locatore può optare per la **cedolare secca** anche quando il conduttore – pur essendo titolare di partita IVA – stipula il contratto per finalità abitative. Si consideri, ad esempio, l'imprenditore che affitti un immobile ad

uso foresteria per i propri dipendenti, oppure il professionista che prende in locazione un appartamento per le esigenze abitative connesse alla sua attività.

RESISTENZA DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

L'Agenzia delle Entrate mantiene una linea interpretativa diametralmente opposta. Nella prassi consolidata, l'Amministrazione esclude categoricamente l'applicabilità del regime sostitutivo quando il conduttore risulta titolare di partita IVA, indipendentemente dall'utilizzo effettivo dell'immobile per finalità abitative.

Il Fisco argomenta la propria posizione richiamando una disposizione normativa specifica che consente la cedolare secca per locazioni nei confronti di cooperative edilizie o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari. Tale previsione espressa, secondo l'Agenzia delle Entrate, confermerebbe per contrasto il principio generale di esclusione dei conduttori con partita IVA.

QUESTIONI DI GETTITO E RIFLESSI FINANZIARI

Il ministro Giorgetti ha evidenziato come la questione non sia meramente interpretativa. I riflessi sulla finanza pubblica rappresentano un elemento decisivo nella valutazione complessiva. L'estensione della **cedolare secca per inquilini impresa** comporterebbe inevitabilmente una riduzione delle entrate erariali, considerando l'aliquota agevolata del 21% rispetto alla tassazione ordinaria IRPEF.

Nella valutazione dell'organo legale del MEF, le recenti pronunce della Cassazione presenterebbero lacune operative. In particolare, non sarebbe chiarito in che modo l'impresa conduttrice dovrebbe formalizzare la destinazione abitativa dell'immobile, lasciando un vuoto procedurale significativo.

CASISTICA APPLICATIVA E ASPETTI OPERATIVI

L'orientamento giurisprudenziale trova applicazione in diverse fattispecie concrete. È il caso dell'azienda che stipula contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative dei propri dipendenti trasferiti in altra sede. Oppure del libero professionista che affitta un appartamento nella città dove svolge temporaneamente la propria attività.

La giurisprudenza di merito ha talvolta interpretato in modo restrittivo la norma, allineandosi alle indicazioni dell'Amministrazione finanziaria. Tuttavia, nell'esperienza applicativa si osserva una progressiva convergenza verso l'orientamento più favorevole ai contribuenti espresso dalla Cassazione.

PROSPETTIVE PROCESSUALI E TEMPI DI DEFINIZIONE

La decisione del MEF di investire le Sezioni Unite rappresenta una mossa strategica ma dai tempi incerti. È opportuno notare che il ricorso al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite non garantisce automaticamente l'accoglimento della richiesta.

L'iter processuale potrebbe protrarsi considerevolmente, lasciando nell'incertezza operatori e contribuenti. Nel frattempo, continua il contenzioso presso le Corti di giustizia tributaria, con esiti non sempre uniformi.

RICADUTE SULLA PIANIFICAZIONE FISCALE

La questione assume rilevanza strategica per la pianificazione fiscale di imprese e professionisti. L'applicazione della **cedolare secca** comporta vantaggi significativi: aliquota ridotta al 21%, esenzione dall'imposta di registro e di bollo, semplificazione degli adempimenti.

Tuttavia, l'incertezza interpretativa sconsiglia comportamenti troppo assertivi. La prudenza professionale suggerisce di valutare caso per caso, considerando i profili di rischio connessi all'eventuale disconoscimento dell'agevolazione.

La contrapposizione tra l'indirizzo ministeriale e quello giurisprudenziale lascia aperta una questione destinata a condizionare significativamente il mercato delle locazioni abitative. Le Sezioni Unite avranno l'occasione di dirimere definitivamente una controversia che perdura da oltre un decennio, con implicazioni rilevanti tanto per il gettito quanto per le dinamiche del settore immobiliare.





Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (27/09/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*