APPROFONDIMENTO CIVILE

Immobiliare: cedolare secca anche per il locatore che loca un immobile a un imprenditore per uso abitativo dei propri dipendenti

Data pubblicazione: 12/05/2025

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Cedolare secca e locazione ad uso abitativo: cosa dice la Cassazione

Il locatore può optare per il regime della cedolare secca anche nel caso in cui il conduttore stipuli un contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della propria attività professionale, purché la finalità del contratto sia quella di soddisfare le esigenze abitative dei dipendenti.

Questo principio è stato affermato dalla **Corte di Cassazione con le sentenze n. 12076 e 12079 del 2024**, secondo cui:

«In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per il regime della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, e in particolare per le esigenze abitative dei suoi dipendenti, atteso che l'esclusione di cui all'articolo 3, comma 6, del Dlgs 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni effettuate dal locatore nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni».

Quando si applica la cedolare secca: chiarimenti normativi

Il Decreto legislativo n. 23/2011, all'art. 3, comma 6, esclude l'applicazione della cedolare secca solo quando il locatore agisce nell'ambito di un'attività d'impresa o professionale. La norma non vieta invece l'opzione per la cedolare secca quando il conduttore sia un'impresa o un professionista, a patto che l'immobile sia adibito ad uso abitativo.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

La Cassazione ha confermato che l’articolo 3, comma 6-bis, non impedisce l’applicazione del regime agevolato, ribadendo che:

«Il comma 6-bis non esclude affatto che, in base ai commi precedenti, il locatore possa esercitare l’opzione per la cedolare secca con riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo concluso con un imprenditore o un professionista».

Cedolare secca e sublocazione a studenti universitari: i limiti

Un altro chiarimento importante riguarda l’esclusione dell’applicazione della cedolare secca alla sublocazione per studenti. In questo caso, la norma consente l’agevolazione solo se il contratto di sublocazione è ad uso abitativo, destinato a studenti universitari, con rinuncia all’aggiornamento Istat e messa a disposizione degli immobili ai Comuni.

Tale previsione prescinde dal tipo di contratto madre concluso con cooperative edilizie o enti non commerciali, ma vincola comunque l’applicazione della cedolare alla sublocazione con finalità abitative per studenti.

Conclusioni: quando è legittima l’opzione per la cedolare secca

In conclusione, il locatore è legittimato ad applicare il regime della cedolare secca anche quando il conduttore agisce nell’ambito della propria attività professionale, purché la destinazione dell’immobile sia abitativa.

Nel caso analizzato dalla Cassazione, si trattava della locazione di un immobile destinato alle esigenze abitative dell’amministratore della società conduttrice. Pertanto, l’opzione per la cedolare secca è risultata perfettamente legittima.

A cura dell'avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati