



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

“CEDOLARE SECCA” INAPPLICABILE SE IL LOCATARIO È UNA SOCIETÀ.

- Sentenza del 11/05/2026, dep. il 20/05/2026, n. 137/2026 - Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Trieste, Sez. 1
- Giud. monocr.: Perrino

Composizione

177 TRIBUTI (IN GENERALE) - 515 AGEVOLAZIONI VARIE - IN GENERE. TRIBUTI (IN GENERALE) - "SOLVE ET REPETE" - DISCIPLINA DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE (RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972) - AGEVOLAZIONI VARIE - IN GENERE - Redditi da locazione - Regime della “cedolare secca” - Opzione del locatore - Contratto concluso dal conduttore nell'esercizio della sua attività professionale - Esclusione.

Massima

In tema di redditi da locazione, il regime della “cedolare secca” di cui all’art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, non è applicabile qualora il contratto di locazione ad uso abitativo sia stipulato dal conduttore nell’esercizio di attività d’impresa, arti o professioni, poiché il beneficio fiscale presuppone che il rapporto locatizio intercorra tra soggetti operanti al di fuori dell’esercizio di attività economiche o professionali, salve le deroghe espressamente previste dal legislatore per specifiche finalità di tutela sociale; ne consegue che resta preclusa l’opzione per il regime sostitutivo anche se l’immobile sia destinato ad uso abitativo, dovendo aversi riguardo non soltanto alla natura dell’immobile locato, ma anche alla qualità soggettiva ed alla funzione economica concretamente assunta dal contratto nell’ambito dell’attività svolta dal conduttore.

Rif. Normativi

- Cost., art. 53
- D. lgs. 14/03/2011, n. 23, art. 3
- l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Difformi

- Cass. civ., Sez. 5, n. 12076 del 07/05/2025
- Cass. civ., Sez. 5, n. 12079 del 07/05/2025
- Cass. civ., Sez. 5, n. 12395 del 07/05/2024

Vedi

- Cass. civ., Sez. 5, n. 30016 del 13/11/2025

Anno pubb.

- 2026