



# *Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria*

*Ufficio del Massimario*

## **LOCAZIONI AD USO ABITATIVO: LA “CEDOLARE SECCA” È APPLICABILE ANCHE SE IL CONDUTTORE È UNA SOCIETÀ**

- Sentenza del 22/06/2026, dep. 23/06/2026, n. 105/2026 - Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Ferrara, Sez. 2
- Giudice monocratico Rizzieri

### **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

Reddito da locazione – Locazione ad uso abitativo da parte di privato a società  
– “Cedolare secca” – Applicabilità – Sussistenza.

### **Massima**

In tema di redditi da locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca previsto dall'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 può essere validamente esercitata dal locatore persona fisica anche qualora il conduttore sia una società, purché il contratto abbia ad oggetto un'unità immobiliare abitativa rientrante nelle categorie catastali ammesse e la locazione non sia posta in essere dal locatore nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni. L'esclusione contemplata dall'art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 concerne, infatti, esclusivamente le locazioni effettuate dal locatore nell'ambito dell'attività imprenditoriale o professionale e non si estende alle ipotesi in cui il conduttore sia un soggetto societario che utilizzi l'immobile per finalità abitative riferibili a propri dipendenti, dirigenti o ai loro familiari. (In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto che il regime sostitutivo trovasse applicazione in una fattispecie nella quale il contratto era stato stipulato con una società per soddisfare esigenze abitative di un dirigente della stessa e del relativo nucleo familiare, restando irrilevante, ai fini dell'accesso al beneficio fiscale, la natura soggettiva del conduttore).

### **Rif. Normativi**

- D.lgs. 14/03/2011, n. 23, art. 3
- Cod. civ., art. 1571
- L. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 1

### **Conformi**

- Cass. civ., Sez. 5, 07/05/2025, n. 12079

### **Anno pubb.**

- 2026



*Consiglio di Presidenza  
della Giustizia Tributaria*

---

*Ufficio del Massimario*