



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 29/04/2026, dep. il 25/05/2026, n. 1205/2026 - Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, Sez. 14

Composizione

- Pres. Piglionica
- Rel. Gaudino

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 di cui all’art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 può essere validamente esercitata dal locatore persona fisica anche nel caso in cui il conduttore sia una società, purché la locazione sia posta in essere al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, arti o professioni da parte del locatore e ricorrano gli ulteriori presupposti richiesti dalla disciplina agevolativa. (In motivazione, la Corte ha precisato, da un lato, che l’esclusione prevista dall’art. 3, comma 6, del d.lgs. n. 23 del 2011 va riferita esclusivamente alle locazioni effettuate dal locatore nell’ambito della propria attività imprenditoriale o professionale e non anche alle ipotesi in cui il contratto sia stipulato con un soggetto societario che utilizzi l’immobile per finalità abitative riconducibili a propri amministratori o collaboratori, atteso che la natura soggettiva del conduttore non integra, di per sé, una causa ostativa all’applicazione del regime sostitutivo; dall’altro, che l’art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 individua quale requisito decisivo per l’accesso alla cedolare secca la qualità del locatore e la non riferibilità della locazione all’esercizio di attività d’impresa o professionale, restando irrilevante la circostanza che il contratto sia concluso con una società per soddisfare esigenze abitative di un proprio amministratore, anche ove sia prevista la facoltà di sublocazione in favore di altra persona fisica, poiché il beneficio fiscale è correlato alla natura del rapporto locativo e alla posizione del locatore, non a quella del conduttore).

Rif. Normativi

- D.lgs. 14/03/2011, n. 23, art. 3



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

- Cod. civ., art. 1571
- L. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 1
- Cass. civ., Sez. 5, 07/05/2025, n. 12079
- 2026

Conformi

Anno pubb.