



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

Locazioni ad uso abitativo: la “cedolare secca” è applicabile anche se il conduttore sia 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 cedolare secca sui redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il regime dell'imposta sostitutiva può essere validamente esercitato dal locatore persona fisica anche nel caso in cui il conduttore sia una società o altro ente collettivo, purché il contratto di locazione sia stipulato al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni da parte del locatore e ricorrano gli ulteriori requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla disciplina agevolativa. (In motivazione la Corte ha precisato che l'esclusione contemplata dall'art. 3, comma 6, del citato decreto legislativo deve essere riferita alla posizione del locatore e alla riconducibilità dell'attività locativa alla sua eventuale sfera imprenditoriale o professionale, non già alla natura soggettiva del conduttore, conseguendone pertanto che l'accesso al regime della cedolare secca non è precluso dalla circostanza che il contratto sia concluso con una società la quale utilizzi l'immobile per soddisfare esigenze abitative di propri amministratori, dipendenti o collaboratori, anche ove sia prevista la facoltà di sublocazione a favore di persone fisiche, atteso che il presupposto applicativo dell'imposta sostitutiva è individuato dalla natura abitativa del rapporto locativo e dalla qualità del locatore quale persona fisica non esercente attività d'impresa o professionale, restando irrilevante, in difetto di espressa previsione normativa, la qualificazione soggettiva del conduttore).



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Rif. Normativi

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

Conformi

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

Anno pubb.

- 2026