

### La divergenza

Il problema riguarda le case affittate da imprese che stipulano i contratti per le esigenze dei loro dipendenti. Una situazione meritevole di tutela secondo la Cassazione. Diverse pronunce, infatti, hanno spiegato che il regime di

tassazione flat non può essere negato se la controparte è una partita Iva che stipula l'accordo per soddisfare il bisogno abitativo di un suo dipendente (12395/2024, 12076 e 12079/2025). Sul punto, però, le Entrate hanno sempre espresso posizioni di chiusura.

# Inquilino impresa, cedolare a un passo dallo stop definitivo

## Cassazione

### Il rinvio alle Sezioni Unite allontana l'applicazione per le foresterie

Cedolare secca all'inquilino impresa a un passo dalla stretta definitiva. Si riducono drasticamente le chance di un'apertura strutturale sul caso del quale si dibatte da mesi e sul quale Cassazione e agenzia delle Entrate non hanno mai trovato una linea comune. È l'impressione che si ricava dalla lettura dell'ordinanza 30016/2025 della Corte di cassazione che, come richiesto dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, rinvia la questione alle Sezioni Unite.

La questione riguarda il caso in cui le case vengano affittate da imprese che stipulano i contratti per le esigenze abitative dei loro dipendenti. Una situazione meritevole di tutela secondo la Cassazione. Che, infatti, aveva già aperto diversi spiragli con le sue deci-

sioni. Varie pronunce, infatti, hanno spiegato che il regime di tassazione flat non può essere negato se la controparte è una partita Iva che stipula l'accordo per soddisfare il bisogno abitativo di un suo dipendente (12395/2024, 12076 e 12079/2025). Aperture della Suprema corte a cui, però, non aveva mai fatto seguito quella delle Entrate.

Il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti era tornato ad affrontare la questione il 25 settembre in Parlamento. Secondo il ministro i passi avanti registrati finora non sono sufficienti a cambiare le posizioni del passato. Anche perché «a giudizio delle Entrate i recenti orientamenti risulterebbero non del tutto condivisibili». Alla luce dell'attuale quadro, infatti, secondo l'amministrazione, resta viva «la regola per cui il locatario dovrebbe essere un soggetto che non agisce nell'esercizio della libertà d'impresa».

Sulla posizione pesano i riflessi a livello di finanza pubblica. L'estensione della cedolare secca ad altri casi, infatti, comporterebbe minori entrate nelle casse dello Stato. Così, il titolare di via XX Settembre aveva auspicato che la questione fosse affrontata e sciolta

dalle Sezioni Unite. A meno di due mesi da quell'indicazione, arriva l'ordinanza che rimette al primo presidente la decisione per l'assegnazione all'organo deputato a dirimere le controversie giurisprudenziali. Prendendo - ed è questa la novità più rilevante - una posizione apertamente critica verso le pronunce pubblicate finora.

Il motivo è che «il regime fiscale della cedolare secca configura, per espresso dettato normativo, una disciplina peculiare di tassazione, alternativa e speciale, espressamente contemplata per le locazioni ad uso abitativo. Tale premessa dissuade dalla ricostruzione» delle sentenze precedenti. In particolare, «desta perplessità nelle ipotesi in esame il richiamo all'indiscutibile principio dell'interpretazione letterale della norma tributaria, perché fondato solo sulla lettura del primo comma della disposizione e con riferimento alla scelta esclusiva del locatore circa il regime fiscale della cedolare secca, rilievo di per sé ineccepibile per dettato normativo, ma che delinea solo l'inesco operativo dell'agevolazione, senza però esaurirne le condizioni, tra le quali va annoverata la circostanza che il contratto di locazione sia da considerarsi tale in senso proprio e non sia concluso, da ambo le parti, nell'esercizio di un'attività di impresa, arte o professione».

In sostanza, l'ordinanza dubita dell'applicazione del regime fiscale nelle ipotesi di contratto ad uso foresteria, come tale avente natura aziendale, concluso dalla contribuente (persona fisica) con un soggetto che svolgeva attività professionale di attività degli studi. «La giurisprudenza di questa Corte ha ritenuto - prosegue l'ordinanza - che il contratto "ad uso foresteria" non è una locazione abitativa, né primaria né transitoria, in quanto non è diretta a soddisfare alcuna esigenza abitativa del conduttore, bensì la diversa esigenza di destinare l'immobile locato a temporaneo alloggio di propri dipendenti od ospiti».

—Gi.L.

—G.Par.