

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Interrogazione parlamentare sull'applicabilità della cedolare secca al conduttore impresa o professionale

I deputati Fenu, Raffa e Gubitosa (M5S), con apposita interrogazione, hanno chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze se non ritenga necessario impartire direttive all'Agenzia delle entrate affinché la stessa si adegui alle sentenze della Cassazione (cfr. *Focus Confedilizia* n. 16 del 16.5.2025) che estendono l'applicazione della cedolare secca anche ai conduttori "professionali", superando l'interpretazione restrittiva finora applicata "che penalizza i contribuenti e alimenta inutili contenziosi, anche a tutela delle esigenze di gettito erariale connesse alla ormai prevedibile soccombenza processuale dell'Agenzia delle entrate".

Gli interroganti hanno infatti evidenziato che la Corte di Cassazione, con nuove sentenze, ha confermato che il regime della cedolare secca è "applicabile anche quando il conduttore è un'impresa, contraddicendo l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle entrate in vigore dal 2011". Infatti, gli stessi ricordano che "con due sentenze gemelle depositate il 7 maggio 2025 (n. 12076 e n. 12079), la Corte ha ribadito che il regime fiscale della cedolare secca è compatibile con contratti di locazione ad uso abitativo stipulati con conduttori che agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale", così confermando il "filone giurisprudenziale avviato un anno prima dalla stessa Corte con la sentenza n. 12395 del 2024, che aveva stabilito l'irrelevanza della qualità del conduttore e della riconducibilità della locazione all'attività professionale di quest'ultimo".

Gli interroganti - nell'atto ispettivo in commento - hanno anche sottolineato, richiamando una loro precedente interrogazione, come l'applicazione della cedolare secca consenta di ridurre il carico fiscale rispetto alla tassazione ordinaria del reddito da locazione, garantendo maggiore equità e incentivando la locazione di immobili a uso abitativo, e nel contempo rappresenti un valido vantaggio economico anche per il conduttore imprenditore o professionista in considerazione dell'esclusione dell'imposta di registro e dell'aggiornamento del canone.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Fabbricati acquistati e ristrutturati: esclusi da esenzione per "immobili merce"

Con l'ordinanza n. 10392 del 21.4.2025, la Corte di Cassazione, in tema di esenzione dall'Imu per i c.d. immobili merce, ha enunciato il seguente principio di diritto: "In tema di IMU, l'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 2, comma 2, lett. a, del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, deve essere riconosciuta solamente ai «fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita» (secondo il tenore letterale del testo legislativo) e non può essere estesa - alla luce di un coordinamento sistematico con l'art. 5, comma 6, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, quale richiamato dall'art. 13, comma 3, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che esclude la rilevanza del fabbricato in corso di ristrutturazione ai fini della determinazione del presupposto impositivo - anche ai fabbricati acquistati e ristrutturati (mediante interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per essere destinati dall'impresa acquirente alla vendita, ostandovi la natura eccezionale delle disposizioni legislative in materia di agevolazioni tributarie".

Fabbricati costruiti e locati in modo transitorio: esclusi da esenzione per "immobili merce"

Con l'ordinanza n. 10394 del 21.4.2025, la Corte di Cassazione, in tema di esenzione dall'Imu per i c.d. immobili merce, ha enunciato il seguente principio di diritto: "In tema di IMU, l'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dall'art. 2, comma 2, lett. a, del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, per i «fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita» (c.d. 'immobili - merce'), non può essere riconosciuta in caso di locazione (ancorché transitoria) dei medesimi nel corso dell'anno di riferimento, non essendone consentita la fruizione proporzionalmente commisurata al periodo infrannuale di godimento da parte del contribuente secondo la previsione dell'art. 9, comma 2, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, in quanto il legislatore ha espressamente tipizzato le fattispecie di riduzione o esenzione usufruibili anche per un periodo di durata inferiore all'anno di riferimento, in relazione alla sussistenza per un tempo corrispondente di una predeterminata condizione di fatto o di diritto".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE SUI REDDITI

Plusvalenza da cessione di immobile con superbonus

Con la risposta n. 137 del 20.5.2025 l'Agenzia delle entrate si è occupata del tema delle plusvalenze da cessione di immobile con interventi agevolati da superbonus. Il quesito riguarda un contribuente che ha acquistato un'unità immobiliare - oggetto di demolizione e ricostruzione in zona sismica da parte di impresa di costruzione o ristrutturazione (art. 16, comma 1-septies, d.l. n. 63/2013 ed art. 119, d.l. n. 34/2020) - fruendo del superbonus per acquisto di case antisismiche e che ora intende cederla.

In merito alla plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lett. b-bis) del Tuir, l'Agenzia richiama i chiarimenti resi con la circolare n. 13/E del 13.6.2024, precisando che la plusvalenza riguarda la "prima cessione" di immobili oggetto degli interventi ammessi al superbonus.

Nell'ipotesi dell'acquisto di case antisismiche - ed è questo l'interessante chiarimento interpretativo - la prima cessione dopo gli interventi di superbonus è quella effettuata dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che hanno realizzato i lavori e che, a seguito della successiva alienazione dell'immobile, hanno consentito all'acquirente l'applicazione del superbonus. La successiva rivendita del bene non costituisce, quindi, prima cessione e non rientra, pertanto, nel campo di applicazione della norma sulle plusvalenze.

In conclusione l'Agenzia ricorda tuttavia che, ove non si applichi la lettera b-bis), il contribuente deve verificare se la cessione ricada nell'ipotesi di cui alla lettera b) del medesimo art. 67 del Tuir, vale a dire di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, escluse le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.



CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.