UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

PRESIDENZA NAZIONALE

COMUNICATO STAMPA

CEDOLARE SECCA ANCHE PER LE LOCAZIONI AD USO FORESTERIA: ARRIVA IL SÌ DELLE SEZIONI UNITE DELLA CASSAZIONE

UPPI: «ORA L'AGENZIA DELLE ENTRATE SI ADEGUI. DOPO QUINDICI ANNI DI CONTROVERSIE, SERVE ANCHE UN INTERVENTO DEL LEGISLATORE»

La sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 29947 del 24 novembre 2026 conferma il principio da tempo sostenuto dall'UPPI: la cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione ad uso foresteria, quando l'immobile conserva un'effettiva destinazione abitativa, anche se il conduttore è una società o un'impresa e gli utilizzatori finali sono suoi dipendenti o collaboratori. Non si tratta, quindi, soltanto di una pronuncia favorevole al contribuente in un singolo caso, ma di un autorevole chiarimento delle Sezioni Unite destinato a porre fine a una controversia interpretativa che, per quindici anni, ha generato incertezza, disparità di trattamento e un diffuso contenzioso con l'Amministrazione finanziaria.

Il principio affermato dalla Cassazione è chiaro: ai fini dell'applicazione della cedolare secca rilevano la qualità del locatore, che deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni, e l'effettiva destinazione abitativa dell'immobile. Non costituiscono invece, di per sé, ragioni ostative né la natura del conduttore, che può essere anche una società o un'impresa, né il fatto che l'immobile sia utilizzato da soggetti terzi rispetto al conduttore. Per anni, tuttavia, l'Agenzia delle Entrate, a partire dalla circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, ha mantenuto un orientamento restrittivo, negando l'accesso al regime della cedolare secca nei casi in cui il conduttore agisse nell'esercizio di un'attività imprenditoriale o professionale, anche quando l'immobile fosse effettivamente destinato ad uso abitativo.

Quindici anni di incertezza interpretativa non sono trascorsi senza conseguenze. Molti proprietari immobiliari hanno rinunciato a un regime fiscale più favorevole per evitare contenziosi lunghi, costosi e dall'esito incerto. Altri sono stati costretti a sostenere i costi del contenzioso per vedersi riconosciuto un diritto che trovava già fondamento nella legge.

L'UPPI ha sempre sostenuto che la limitazione introdotta dall'Amministrazione finanziaria non trovasse riscontro nel dettato normativo. La pronuncia delle Sezioni Unite conferma ora, in modo autorevole, la fondatezza di tale posizione.

«Ci aspettiamo che l'Agenzia delle Entrate prenda finalmente atto dell'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite e adegui senza ulteriori ritardi la propria prassi amministrativa», dichiara il Presidente nazionale dell'UPPI, Fabio Pucci. «Non è ragionevole che i proprietari immobiliari siano costretti ad affrontare anni di controversie per ottenere il riconoscimento di un diritto previsto dalla legge. Una circolare amministrativa non può introdurre limitazioni che il legislatore non ha previsto. Il costo dell'incertezza interpretativa non può ricadere sistematicamente sui contribuenti».

Sede Nazionale
Corso d'Italia, 11
00198 Roma
Tel. 06 854 0502 - 06 854 2450
info@uppi.it

La decisione assume anche un'importante valenza economica e sociale. In un momento in cui la difficoltà di reperire alloggi rappresenta un problema crescente, soprattutto nelle grandi città e nei territori caratterizzati da una forte presenza di attività produttive, università e servizi, favorire le locazioni ad uso foresteria significa agevolare la mobilità dei lavoratori, ampliare l'offerta abitativa e incentivare l'immissione sul mercato di immobili altrimenti inutilizzati.

Per l'UPPI è dunque arrivato il momento di voltare pagina. L'Agenzia delle Entrate dovrebbe adeguare immediatamente i propri orientamenti alla pronuncia della Cassazione, fornendo precise indicazioni agli uffici territoriali e valutando l'abbandono dei contenziosi ancora pendenti fondati esclusivamente sulla natura imprenditoriale o professionale del conduttore.

Ma non basta. L'UPPI chiede anche un tempestivo intervento del legislatore, affinché il principio riconosciuto dalla Corte di Cassazione trovi un'esplicita e inequivocabile conferma nel testo normativo.

«La certezza del diritto non dovrebbe essere il risultato di anni di battaglie giudiziarie, ma il presupposto di ogni rapporto tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria», sottolinea il Segretario generale dell'UPPI, Jean-Claude Mochet. «Non possiamo lasciare soltanto alla giurisprudenza il compito di garantire la corretta applicazione della legge. È necessario che il legislatore intervenga, chiarendo definitivamente la portata dell'articolo 3 del D.Lgs. n. 23/2011. La Legge di Bilancio 2027 rappresenta la prima occasione utile per recepire espressamente il principio affermato dalle Sezioni Unite, restituendo certezza ai proprietari immobiliari e prevenendo nuovi contenziosi».

Una cosa, oggi, appare finalmente chiara: se la locazione è effettivamente abitativa e il locatore possiede i requisiti previsti dalla legge, il fatto che il conduttore sia una società o un'impresa non può, da solo, impedire al proprietario di optare per la cedolare secca.

Più chiaro di così.

Roma, 24 novembre 2026

Il Segretario Generale
dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale
avv. Fabio PUCCI

Sede Nazionale
Corso d'Italia, 11
00198 Roma
Tel. 06 854 0502 - 06 854 2450
info@uppi.it