

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

La Posta di Fiscooggi



Cedolare secca

Sono un proprietario di un immobile ad uso abitativo. Vorrei affittare tale immobile ad una società (Srl) che svolgerà attività saltuaria di bed and breakfast. Posso pagare la cedolare secca?

Barbara T.

risponde **Paolo Calderone**

Per effetto di quanto disposto dall'**articolo 3** del decreto legislativo n. 23/2011, il regime della cedolare secca può essere applicato dalle persone fisiche solo per i contratti di locazione che hanno a oggetto immobili ad **uso abitativo** (di cui sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento) che vengono locati per **finalità abitative**.

Pertanto, per l'applicazione del regime di tassazione sostitutivo è necessario che siano presenti entrambe le condizioni seguenti:

- la locazione deve riguardare fabbricati censiti nel catasto nella tipologia "abitativa" (categoria catastale A, escluso A10) o per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in tale categoria; restano esclusi quelli che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa
- l'immobile deve essere locato per finalità abitative, restando escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

In sostanza, per valutare se è possibile accedere al regime della cedolare secca, occorre considerare anche l'attività esercitata dal locatario e l'utilizzo dell'immobile locato.

L'Agenzia delle entrate ha precisato che per i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, non è possibile optare per il regime della cedolare secca. Così come restano esclusi i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi ma locati per uso ufficio o promiscuo (**circolare n. 26/2011**).

28 Ottobre 2022

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/cedolare-secca-1>