

LA SETTIMANA IN BREVE

02	Notizie
	FISCALE
02	RISCOSSIONE - Prescrizione
	AGEVOLAZIONI
03	AGEVOLAZIONI
	LAVORO
04	PREVIDENZA - Agevolazioni
05	PREVIDENZA - Ammortizzatori sociali
	IMMOBILI
07	LOCAZIONI - Aspetti fiscali - Cedolare secca
08	Leggi In evidenza

RISCOSSIONE

Prescrizione - Tributi erariali - Prescrizione decennale - Dubbi di legittimità costituzionale - Rimessione alla Corte Costituzionale (C.G.T. Il Lazio 19.9.2025 n. 1661/11/25)

Con l'ordinanza 19.9.2025 n. [1661/11/25](#), la C.G.T. Il Lazio ha rimesso alla Consulta la questione di legittimità costituzionale attinente:

- l'[art. 2946](#) c.c., in applicazione del quale alla riscossione dei tributi erariali si applica la prescrizione decennale;
- l'[art. 20](#) co. 6 del DLgs. 112/99, nella parte in cui l'ente creditore può, a condizione che non sia decorso il termine di prescrizione decennale, riaffidare in riscossione le somme non rimosse.

Quadro normativo e giurisprudenziale

In mancanza di una espressa previsione normativa, le imposte sui redditi, l'IVA e l'IRAP soggiacciono alla prescrizione ordinaria decennale ai sensi dell'[art. 2946](#) c.c. (Cass. 6.8.2024 n. [22267](#) e 9.2.2007 n. [2941](#)).

Nel caso di prestazioni periodiche continuative, in base a quanto previsto dall'[art. 2948](#) co. 1 n. 4 c.c., opera la prescrizione quinquennale. Un esempio è quello dei tributi locali (Cass. 15.6.2023 n. [17234](#) e 25.3.2021 n. [8405](#)).

Per le sanzioni la prescrizione è sempre di 5 anni ([art. 20](#) co. 3 del DLgs. 472/97), anche se irrogate unitamente al recupero di tributi soggetti a prescrizione decennale (Cass. 16.9.2024 n. [24721](#) e 24.1.2023 n. [2044](#)).

Questione rimessa alla Corte Costituzionale

Secondo il giudice a quo non è conforme alla Costituzione la differenziazione dei termini di prescrizione per la riscossione delle imposte statali e comunali.

Viene lamentata la violazione del principio di uguaglianza ([art. 3](#) Cost.) in quanto riconoscere alle imposte erariali un tempo di prescrizione doppio rispetto alle imposte comunali si risolve in un ingiustificato privilegio per l'amministrazione statale.

Il termine decennale risulta, poi, in contrasto anche con i principi di buon andamento e ragionevolezza dell'azione amministrativa ([art. 97](#) Cost.).

Viene riscontrata la crescente diffusione degli strumenti informativi all'interno dell'Amministrazione, un fenomeno che ha portato all'annullamento o alla consistente riduzione dei tempi di attesa per il compimento degli atti: di tale innovazione devono necessariamente beneficiare anche i contribuenti, adeguando la norma sulla prescrizione.

I giudici constatano anche che il tempo riservato all'accertamento (5 anni) è la metà del tempo riconosciuto per l'attività di riscossione (10 anni).

Vi è poi, da tempo, una progressiva riduzione dei termini per il compimento di determinate attività. È stato dimezzato, ad esempio, il termine per il passaggio in giudicato della sentenza non notificata ed è stato ridotto il termine di efficacia della domanda di fissazione d'udienza nel processo amministrativo.

È infine necessario verificare la compatibilità con la ragionevole durata del processo, garantita dall'[art. 111](#) Cost.: anche il procedimento tributario dovrebbe essere soggetto ad un criterio di ragionevole durata.

Effetti di una eventuale pronuncia di accoglimento

Nel caso di accoglimento della questione, secondo i giudici remittenti, si aprirebbero i seguenti scenari: "L'accoglimento della questione di costituzionalità non incide in alcun modo sui diritti di credito che, alla data della pubblicazione della decisione, siano stati richiesti da un periodo superiore ai 5 anni; per questi diritti continuerà a trascorrere l'ulteriore periodo (inferiore ai 5 anni) fino al compimento del decennio. Per i diritti, per i quali, alla data di pubblicazione della decisione, non si sia compiuto un quinquennio, decorrerà l'ulteriore termine quinquennale, per un periodo complessivo inferiore al decennio".

art. 2946 c.c.

Il Quotidiano del Commercialista del 21.11.2025 - "Prescrizione decennale per la riscossione dei tributi alla Consulta" - Boano

C.G.T. Il Lazio 19.9.2025 n. 1661/11/25

Guide Eutekne - Accertamento e sanzioni - "Prescrizione" - Cissello A.

Agevolazioni

Agevolazioni - Termini, modalità e procedure operative per l'accesso ai contributi destinati al sostegno dei costi di locazione degli alloggi (c.d. staff house) per i lavoratori del comparto turistico-ricettivo (decreto Min. Turismo 14.11.2025 n. 262639)

Il 13.11.2025 è stato pubblicato il decreto Min. Turismo 13.11.2025 n. [261768](#), recante la definizione di termini, modalità e procedure operative per l'accesso ai contributi destinati al sostegno dei costi di locazione degli alloggi (c.d. staff house) per i lavoratori del comparto turistico-ricettivo ex [art. 14](#) del DL [95/2025](#).

Il provvedimento in questione fa seguito al DM [18.9.2025](#), con il quale il Ministero del Turismo, in attuazione delle prescrizioni di cui al co. 4 dell'[art. 14](#) del DL 95/2025, ha individuato:

- le specifiche categorie dei soggetti beneficiari dei contributi;
- le modalità per garantire gli alloggi ai lavoratori del comparto turistico-ricettivo;
- i criteri per l'assegnazione delle risorse nel rispetto della normativa comunitaria in materia di aiuti di Stato;
- le procedure di erogazione;
- le modalità di ripartizione e di assegnazione dei contributi nel rispetto del limite di spesa fissato dal co. 1;
- le procedure di verifica, di controllo e di revoca connesse all'utilizzo delle risorse stanziare.

L'[art. 12](#) co. 1 del DM 18.9.2025, rubricato "Procedura di assegnazione e modalità di erogazione", ha riservato, infatti, ad un successivo "avviso" del Ministero il compito di definire le concrete modalità di presentazione delle domande per l'accesso alle agevolazioni, nonché di fornire eventuali ulteriori specificazioni in merito alla natura e alle caratteristiche dei documenti necessari ai fini dell'accesso alle agevolazioni.

Ad un solo giorno di distanza dalla pubblicazione del decreto n. 261768/2025, il Ministero del Turismo, con l'ulteriore decreto n. [262639/2025](#), ha disposto la parziale modifica del primo provvedimento.

Termine per la presentazione delle domande

L'art. 6 co. 1 del decreto Min. Turismo 13.11.2025 n. 261768 stabilisce che le domande di accesso ai contributi devono essere presentate:

- esclusivamente per via telematica tramite la procedura accessibile nell'apposita sezione dedicata all'intervento agevolativo del sito web del "Soggetto gestore" (www.invitalia.it), seguendo i passaggi analiticamente illustrati nel co. 8 della medesima norma. Tale modalità di presentazione è prescritta a pena di irricevibilità dell'istanza (art. 6 co. 12);
- nell'arco temporale ricompreso tra le ore 12:00 del 21.11.2025 e le ore 17:00 del 19.12.2025.

Accesso alla procedura e documenti da allegare alla domanda

Il co. 3 dell'art. 6 reca l'elenco dei documenti che l'impresa proponente è tenuta a presentare per l'accesso ai contributi di parte corrente, mentre il successivo co. 4 individua le attività che il legale rappresentante dell'impresa è tenuto a compiere ai fini dell'accesso alla procedura informatica (ossia, l'identificazione tramite SPID, carta nazionale dei servizi o carta di identità elettronica e il censimento dell'impresa), precisando che in tale fase è possibile conferire a un soggetto delegato il potere di rappresentanza per la presentazione delle domande di accesso alle agevolazioni.

Sono obbligatori il possesso di una PEC attiva e registrata nel Registro delle imprese, nonché, a pena di irricevibilità della domanda di accesso alle agevolazioni, la firma digitale della stessa e dei relativi allegati.

Ulteriori prescrizioni

Oltre ai contenuti sopra riassunti, il provvedimento fornisce ulteriori indicazioni in merito alle condizioni di ammissibilità delle spese (art. 7) e alla fase di concessione delle agevolazioni (art. 8).

Rettifiche sulle certificazioni della parità di genere

Come sopra accennato, il Ministero del Turismo, con decreto 14.11.2025 n. [262639](#), ha sancito:

- in relazione all'art. 6 co. 3 lett. a) del decreto n. 261768/2025, ove sono elencati i documenti e le dichiarazioni da allegare alla domanda di agevolazione, la sostituzione dell'ultimo periodo del punto 7 (così formulato "l'eventuale possesso del rating di legalità e/o della certificazione della parità di genere, quest'ultima ottenuta entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui è presentata la domanda di agevolazione") con il seguente "l'eventuale possesso del rating di legalità e/o della certificazione della parità di genere";
- in relazione all'art. 6 co. 3 lett. e), l'eliminazione del periodo "e conseguita almeno a decorrere dal 31 dicembre dell'anno precedente la presentazione della medesima domanda", con conseguente mantenimento della sola locuzione inerente alla necessità di allegare alla domanda di agevolazione "copia della certificazione della parità di genere, eventualmente posseduta alla data di presentazione della domanda";
- la sostituzione dell'Allegato 1 del decreto n. 261768/2025 con l'Allegato al decreto n. 262639/2025.

Le rettifiche elencate rispondono all'esigenza di coordinare le prescrizioni del decreto direttoriale n. 261768/2025 col disposto dell'[art. 12](#) co. 3 del DM 18.9.2025, il quale, a proposito del criterio di valutazione delle domande ammissibili a finanziamento costituito dalle "Certificazioni della parità di genere", prevede che le imprese proponenti posseggano tali certificazioni alla data della domanda.

art. 14 DL 30.6.2025 n. 95

DM 13.11.2025 Ministero del Turismo n. 261768

DM 14.11.2025 Ministero del Turismo n. 262639

DM 18.9.2025 Ministero del Turismo

Comunicato stampa Min. Turismo 13.11.2025

Il Quotidiano del Commercialista del 18.11.2025 - "Rettifiche sulle certificazioni da allegare alle domande di accesso ai contributi per le staff house" - Redazione

Il Quotidiano del Commercialista del 7.10.2025 - "Fissate le regole sui contributi per le "staff house" - Novella

Il Quotidiano del Commercialista del 14.11.2025 - "Domande dal 21 novembre al 19 dicembre per i contributi per le staff house" - Novella

Lavoro

PREVIDENZA

Agevolazioni - Contratti di solidarietà - Sgravi contributivi - Anno 2024 - Modalità di fruizione (circ. INPS 14.11.2025 n. 143)

Con la circ. 14.11.2025 n. [143](#), l'INPS ha fornito alle aziende autorizzate le istruzioni per fruire della riduzione contributiva prevista dall'[art. 6](#) co. 4 del DL 1.10.96 n. 510, collegata ai contratti di solidarietà, a valere sullo stanziamento di risorse relativo all'anno 2024.

Le istruzioni sono rivolte alle imprese autorizzate indicate nell'elenco allegato alla circolare stessa, i cui periodi di CIGS per solidarietà risultino conclusi entro il 31.3.2025. Le aziende non indicate nell'elenco, ancorché già destinatarie dei decreti di ammissione alle riduzioni contributive, saranno autorizzate a operare i conguagli con successive circolari dell'Istituto.

Caratteristiche dello sgravio contributivo

L'[art. 6](#) co. 4 del DL 510/96 riconosce, in favore dei datori di lavoro che stipulano contratti di solidarietà, una riduzione contributiva del 35% per ogni lavoratore interessato alla riduzione dell'orario di lavoro in misura superiore al 20%.

Lo sgravio è riconosciuto, per la durata del contratto di solidarietà e comunque per un periodo non superiore a 24 mesi nel quinquennio mobile, nei limiti delle risorse preordinate nel Fondo per l'occupazione.

Lo sgravio è considerato, in linea generale, incompatibile con altri benefici contributivi previsti dall'ordinamento. Tuttavia, l'INPS precisa che lo stesso è cumulabile:

- con la decontribuzione Sud prevista dall'[art. 1](#) co. 161 e ss. della L. 30.12.2020 n. 178, fruibile fino al 31.12.2024 (circ. INPS nn. [55/2022](#), [40/2023](#), [66/2024](#) e [97/2024](#));

- con l'esonero contributivo denominato decontribuzione Sud PMI introdotto dall'[art. 1](#) co. 406-412 della L. 30.12.2024 n. 207, operativo da gennaio 2025 (circ. INPS n. [32/2025](#)).

Ambito soggettivo di applicazione

Per l'anno 2024 sono destinatarie della riduzione contributiva in esame:

- le imprese che al 30.11.2024 abbiano stipulato un contratto di solidarietà ex [art. 21](#) co. 1 lett. c) del DLgs. 14.9.2015 n. 148;
- le imprese che abbiano avuto un contratto di solidarietà in corso nel secondo semestre dell'anno precedente.

Misura dello sgravio contributivo

Gli importi contenuti nei decreti direttoriali e comunicati alle imprese interessate costituiscono la misura massima dell'agevolazione fruibile. Fermo il predetto limite massimo, potranno essere conguagliate solo le somme effettivamente spettanti, calcolate sulla base delle indicazioni fornite con la circolare in commento.

La riduzione contributiva va applicata sui contributi versati per ciascun dipendente interessato all'abbattimento dell'orario di lavoro, come stabilito nel contratto di solidarietà, e va rapportata a ciascun periodo di paga ricompreso nell'arco temporale di autorizzazione alla fruizione del beneficio.

Le riduzioni contributive sono applicabili nel periodo cui si riferisce la denuncia contributiva, in relazione all'orario di lavoro effettuato da ogni lavoratore. L'INPS evidenzia che, quindi, per ogni mese i datori di lavoro hanno diritto alla riduzione del 35% sulla parte dei contributi a loro carico per ogni lavoratore che, in detto mese, abbia un orario ridotto in misura superiore al 20% rispetto a quello contrattuale.

Procedura di conguaglio

Le aziende di cui all'allegato della circolare, per esporre nel flusso UniEmens le quote di sgravio spettanti per il periodo autorizzato, devono valorizzare (all'interno di "DenunciaAziendale", "AltrePartiteACredito") i seguenti elementi:

- nell'elemento "CausaleACredito", devono inserire il codice causale di nuova istituzione "L972" (con significato di "Arretrato conguaglio sgravio contributivo per i CdS stipulati ai sensi dell'[art. 21](#), comma 1, lett. c), D.Lgs. n. 148/2015, anno 2024");
- nell'elemento "SommeACredito" devono indicare il relativo importo.

Le operazioni di conguaglio dovranno essere effettuate entro il giorno 16 del terzo mese successivo a quello di pubblicazione della circolare. Le aziende che hanno diritto al beneficio e che hanno sospeso o cessato l'attività, devono avvalersi, ai fini della fruizione dello sgravio spettante, della procedura delle regolarizzazioni contributive (Uniemens/vig) sull'ultimo mese di attività.

art. 21 co. 1 DLgs. 14.9.2015 n. 148

art. 6 DL 1.10.1996 n. 510

Circolare INPS 14.11.2025 n. 143

Il Quotidiano del Commercialista del 15.11.2025 - "Nuovo codice UniEmens per le quote di sgravio sui contratti di solidarietà per il 2024" - Gianola

Guide Eutekne - Lavoro - "Contratti di solidarietà" - Cherchi V.

PREVIDENZA

Ammortizzatori sociali - Fondo di solidarietà bilaterale per la filiera delle telecomunicazioni - Riconoscimento dell'assegno straordinario - Istruzioni (circ. INPS 19.11.2025 n. 144)

Con la circ. 19.11.2025 n. [144](#), l'INPS è nuovamente intervenuto con riferimento alle prestazioni del Fondo di solidarietà bilaterale per la filiera delle telecomunicazioni, illustrando la disciplina dell'assegno straordinario di cui all'[art. 5](#) del DM 4.8.2023.

Ambito soggettivo di applicazione

Come ricordato nella circolare in parola, si tratta di una prestazione straordinaria che il Fondo in questione eroga in forma rateale ai lavoratori:

- coinvolti nei processi di agevolazione all'esodo;
- che perfezionano i requisiti per il diritto alla pensione di vecchiaia o anticipata nel limite massimo di 60 mesi (5 anni) dalla data di cessazione del rapporto di lavoro.

La prestazione interessa le imprese che effettuano:

- servizi di telecomunicazione (telefonata o trasmissione dati e/o contenuti digitali e multimediali);
- attività di assistenza e gestione della clientela (in particolare per le imprese di telecomunicazione);
- sviluppo e implementazione di servizi per soluzioni tecnologiche applicate anche alle telecomunicazioni o che forniscono servizi per contenuti digitali e multimediali.

Requisiti

Per quanto riguarda il lavoratore, l'accesso all'assegno straordinario presuppone:

- la cessazione del rapporto di lavoro;
- il perfezionamento, entro il periodo massimo di fruizione pari a 60 mesi, dei requisiti contributivi e/o anagrafici per il diritto alla pensione anticipata o di vecchiaia (prima decorrenza utile) nell'Assicurazione generale obbligatoria (AGO) inclusa, ove prevista, la c.d. "finestra di accesso".

Sul punto, l'INPS chiarisce che, ai fini del perfezionamento del requisito contributivo, sono utili i periodi maturati all'estero in Paesi ai quali si applica la regolamentazione comunitaria in materia di sicurezza sociale (Stati UE, Svizzera e Paesi SEE) e, per gli iscritti all'AGO, nei Paesi con i quali l'Italia abbia stipulato apposite convenzioni in materia di sicurezza sociale.

I contributi eventualmente versati per gli stessi periodi in più gestioni previdenziali sono computati una sola volta.

Inoltre, si precisa che:

- non può essere accolta la domanda di prestazione finalizzata alla pensione anticipata nel caso in cui il lavoratore sia già titolare, o abbia già presentato la relativa domanda, di assegno ordinario di invalidità;
- l'accertamento dei requisiti per l'accesso deve essere effettuato dal datore di lavoro sulla base della complessiva anzianità contributiva rilevabile dall'apposita documentazione prodotta dal lavoratore;
- su richiesta del lavoratore, o su delega di quest'ultimo al datore di lavoro, la competente sede INPS provvederà a rilasciare tempestivamente i relativi estratti contributivi.

Domanda di accesso alla prestazione

Per accedere alla prestazione straordinaria in argomento è innanzitutto necessario stipulare un accordo aziendale o di gruppo con le rappresentanze sindacali presenti in azienda (RSA o RSU), che siano espressione delle associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

L'accordo sindacale deve quindi individuare le modalità di esodo del personale dipendente in possesso dei requisiti che consentono l'intervento del Fondo, indicando altresì la sede INPS competente per territorio presso la quale deve essere versata dal datore di lavoro la provvista a copertura degli assegni straordinari e depositato l'accordo medesimo.

Unitamente al citato accordo, il datore di lavoro deve trasmettere alla sede INPS, tramite la funzione "Comunicazione bidirezionale" del "Cassetto previdenziale del contribuente", utilizzando l'oggetto "Prest. straordinarie Fondi solidarietà Dlgs 148/15", reperibile sotto la voce "Posizione Aziendale", la domanda di accesso alla prestazione straordinaria (modulo "AP159"), presente nella sezione "Moduli" del sito INPS.

Erogazione

Una volta presentata la domanda di accesso alla prestazione e approvata la richiesta, il Fondo erogherà l'assegno straordinario per un periodo intercorrente tra la data di cessazione del rapporto di lavoro e il mese precedente a quello di effettivo accesso alla pensione e l'importo sarà pari al trattamento pensionistico spettante nell'AGO, alla data di cessazione del rapporto di lavoro.

Come specificato all'[art. 6](#) co. 5 del DM 4.8.2023, il versamento della contribuzione correlata verrà effettuato per il periodo compreso tra la cessazione del rapporto di lavoro e il mese precedente il raggiungimento dei requisiti per l'accesso al trattamento pensionistico.

Con l'occasione, l'INPS indica ai datori di lavoro le modalità di gestione della contribuzione correlata con riferimento al flusso UniEmens per gli iscritti al Fondo pensioni lavoratori dipendenti (FPLD) e al flusso UniEmens/ListaPosPA per i lavoratori iscritti alla Gestione pubblica.

Inoltre, si precisa che:

- i pagamenti mensili a favore dei lavoratori beneficiari sono subordinati al versamento della provvista anticipata da parte dei datori di lavoro;
- l'assegno straordinario erogato dal Fondo è cumulabile con la percezione di reddito da lavoro subordinato o autonomo ed è soggetto al regime di tassazione ordinaria.

Infine, l'Istituto previdenziale ricorda che non è ammessa la trasformazione automatica dell'assegno straordinario in pensione; pertanto, il lavoratore dovrà presentare in tempo utile la domanda di pensione di vecchiaia o anticipata.

art. 26 DLgs. 14.9.2015 n. 148

art. 5 DM 4.8.2023 Ministero del Lavoro e delle politiche sociali

Circolare INPS 19.11.2025 n. 144

Il Quotidiano del Commercialista del 20.11.2025 - "Assegno straordinario del Fondo delle telecomunicazioni con accordo aziendale" - Mamone

Guide Eutekne - Previdenza - "Fondi di solidarietà - Fondi di solidarietà bilaterale" - Mamone L.

Guide Eutekne - Previdenza - "Fondi di solidarietà" - Mamone L.

Immobili

LOCAZIONI

Aspetti fiscali - Cedolare secca - Condizioni agevolative - Natura del conduttore - Conduttore società - Immobile ad uso foresteria - Contrasto giurisprudenziale - Rimessione alle Sezioni Unite (Cass. 13.11.2025 n. 30016)

Si aggiunge un nuovo tassello alla vicenda concernente la possibilità di applicare la cedolare secca alle locazioni ad uso foresteria, stipulate in qualità di conduttore da un soggetto imprenditore: la Corte di Cassazione, con l'ordinanza interlocutoria 13.11.2025 n. [30016](#), rimette alle Sezioni Unite la questione, evidenziando un contrasto giurisprudenziale in materia.

Contrasto tra Agenzia delle Entrate e Corte di Cassazione

A ben vedere, la questione della compatibilità tra cedolare secca sulle locazioni abitative e conduttore società si trascina fin dall'entrata in vigore della tassa piatta (DLgs. [23/2011](#)) e, finora, aveva visto fronteggiarsi le posizioni, opposte, della giurisprudenza di legittimità (Cass. [12395/2024](#) e Cass. [12076/2025](#)) e dell'Agenzia delle Entrate (circ. [26/2011](#)).

La più recente dimostrazione di tale contrasto si trova nella risposta all'interrogazione parlamentare 25.9.2025 n. [3-02159](#), nella quale è stato ribadito che l'Agenzia delle Entrate non ammette l'accesso alla cedolare secca sulle locazioni abitative quando il conduttore è un'impresa, nonostante la Cassazione si sia espressa in senso opposto in più occasioni.

Origine del contrasto interpretativo

Il dubbio interpretativo nasce dall'[art. 3](#) co. 6 del DLgs. 23/2011, che ha istituito la cedolare secca, il quale esclude l'applicabilità della cedolare secca per le "unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa". Fin dalla sua prima applicazione, infatti, nessuno ha dubitato del fatto che tale disposizione impedisca di applicare la cedolare secca qualora il locatore agisca nell'esercizio di imprese, arti o professioni; ma è sorto, invece, il dubbio sulla possibilità che l'esclusione operi anche quando il conduttore sia imprenditore.

Come anticipato, già nel 2011, l'Agenzia delle Entrate (circ. n. [26/2011](#), § 1.2) aderì all'interpretazione restrittiva affermando che, per "valutare i requisiti di accesso al regime", sia necessario guardare "anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato". Secondo l'Amministrazione, quindi, non è possibile optare per la cedolare secca se il conduttore agisce nell'esercizio dell'impresa o di arti e professioni, come avviene, ad esempio, se egli loca un immobile abitativo a uso foresteria dei dipendenti.

Se l'Amministrazione è rimasta ferma su questa impostazione, invece la posizione della giurisprudenza di merito è stata meno granitica, assumendo posizioni altalenanti (cfr. tra le altre C.T. Reg. Lazio n. [1723/10/22](#), C.T.G. Il Veneto n. [53/5/23](#), C.G.T. Il Lazio n. [1223/14/23](#), C.T. Reg. Toscana n. [590/6/22](#)).

Infine, però, la Corte di Cassazione, con tre pronunce (Cass. [12395/2024](#), [12076/2025](#) e [12079/2025](#)), ha adottato una posizione opposta a quella dell'Amministrazione finanziaria, affermando che l'[art. 3](#) co. 6 del

DLgs. 23/2011, nella parte in cui esclude l'applicazione della cedolare secca alle *"locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni"* deve essere riferita al solo locatore, restando, invece, *"irrelevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione all'attività professionale del conduttore"*.

Nuova posizione della Corte di Cassazione

Nell'ordinanza n. 30016/2025, preso atto di questa situazione, la Corte di Cassazione evidenzia alcune criticità nell'interpretazione fornita nelle sopra citate sentenze del 2024 e 2025 e chiede l'intervento chiarificatore delle Sezioni Unite.

In particolare, le pronunce citate, pur dichiarando di adottare un'interpretazione meramente letterale del testo normativo, secondo Cass. [30016/2025](#), si limiterebbero in verità a considerare una parte dell'[art. 3](#) del DLgs. 23/2011, fornendone, quindi, una lettura parziale.

La Corte, inoltre, sposta l'attenzione sulla condizione oggettiva di applicazione della cedolare secca, ponendo in dubbio la possibilità di considerare *"ad uso abitativo"* una locazione ad uso foresteria.

Locazione ad uso foresteria

Si consideri che il caso oggetto del giudizio concerneva i contratti di locazione stipulati tra una persona fisica, proprietaria di alcuni immobili, e una Università privata *"con previsione di destinazione delle unità immobiliari ad abitazione ed alloggio temporaneo a favore di soggetti legati all'Università da rapporto di lavoro e/o collaborazione"*.

Secondo la Corte, un contratto di tal genere non potrebbe, a rigore, considerarsi *"ad uso abitativo"* (cfr. Cass. [2964/2014](#)), in quanto tale tipologia contrattuale richiede *"l'utilizzazione diretta del bene da parte del conduttore"* che, invece, con riferimento all'"uso foresteria" non sussiste. Infatti, anche la sublocazione o la concessione in comodato dell'immobile, da parte del conduttore, assumono, nel caso che si osserva, una configurazione peculiare, in quanto il bene locato viene destinato ad alloggio temporaneo di dipendenti, collaboratori od ospiti, ovvero ad una finalità legata a soddisfare le esigenze produttive od organizzative legate all'esercizio dell'attività professionale o d'impresa del locatore.

In conclusione, secondo l'ordinanza, un'interpretazione sistematica della normativa in tema di locazioni e di cedolare secca suggerisce che la tassa piatta possa applicarsi solo a locazioni che intervengano tra soggetti che non esercitino entrambi attività d'impresa.

art. 3 DLgs. 14.3.2011 n. 23

Il Quotidiano del Commercialista del 18.11.2025 - "Alle Sezioni Unite la cedolare secca sulla locazione a uso foresteria" - Mauro

Cass. 13.11.2025 n. 30016

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Cedolare secca" - Mauro A.

Il Quotidiano del Commercialista del 9.5.2024 - "L'esclusione della cedolare secca per l'attività di impresa non riguarda il conduttore" - Mauro

Il Quotidiano del Commercialista del 28.3.2025 - "Cassazione ed Entrate disallineate sulla cedolare per il conduttore nell'esercizio di impresa" - Mauro

Il Quotidiano del Commercialista del 9.5.2025 - "Per la Cassazione cedolare compatibile con un conduttore imprenditore" - Mauro

Il Quotidiano del Commercialista del 26.9.2025 - "Sulla preclusione della cedolare se il conduttore è un'impresa l'Agenzia non cambia idea" - Mauro

Leggi in evidenza

AGEVOLAZIONI

DM MINISTERO DEL TURISMO 13.11.2025 N. 261768

AGEVOLAZIONI

Concessione di contributi per le spese di locazione delle c.d. "staff house" - Presentazione delle domande

L'art. 14 co. 1-4 del DL 30.6.2025 n. 95, conv. L. 8.8.2025 n. 118, al fine di migliorare il benessere dei lavoratori del comparto turistico-ricettivo ha previsto, per il triennio 2025-2027, la concessione di:

- "contributi in conto capitale", volti a sostenere gli investimenti per la creazione ovvero la riqualificazione e l'ammodernamento, sotto il profilo dell'efficientamento energetico e della sostenibilità ambientale, degli alloggi forniti dai datori di lavoro ai lavoratori, per garantire loro una sistemazione adeguata durante il periodo lavorativo (c.d. "staff house"); nello specifico, si prevede a tal fine lo stanziamento di 22 milioni di euro per il 2025 e di 16 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027;
- "contributi in conto esercizio", volti a sostenere i costi per la locazione dei medesimi alloggi da destinare ai suddetti lavoratori; in questo caso, la spesa prevista è pari a 22 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026 e 2027.

Il Ministero del Turismo, con il DM 18.9.2025 (pubblicato sulla G.U. 4.10.2025 n. 231), ha emanato le disposizioni attuative delle suddette agevolazioni.

In relazione ai soli contributi in conto esercizio, con il presente DM, come modificato dal DM 14.11.2025 n. 262639, sono state:

- stabilite le modalità e i termini di presentazione delle domande per accedere all'agevolazione;
- fornite ulteriori specificazioni in merito alle condizioni di ammissibilità delle spese nonché alla fase di concessione dell'agevolazione.

Imprese beneficiarie

Possono beneficiare dei contributi in conto esercizio le imprese che:

- gestiscono strutture turistico-ricettive o termali o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 della L. 287/91;
- dimostrino di sostenere spese per l'alloggio dei lavoratori impiegati presso la propria struttura o esercizio; ai fini in esame sono rilevanti i lavoratori alle dipendenze dirette delle imprese, come risultanti dal libro unico del lavoro (LUL), nonché i lavoratori in somministrazione utilizzati dalle medesime imprese.

Nello specifico, possono accedere ai contributi gli operatori che esercitano attività di impresa identificate dai codici ATECO previsti nella tabella contenuta nell'art. 3 del suddetto DM 18.9.2025 (ad esempio, le attività di servizi di alloggio di alberghi e simili, ostelli, campeggi, rifugi e baite di montagna; i servizi di centri termali; le attività di gestione di stabilimenti balneari e parchi di divertimento; le attività di ristorazione e catering e di somministrazione di bevande).

Ulteriori requisiti delle imprese per accedere all'agevolazione

Le imprese richiedenti devono inoltre soddisfare le seguenti condizioni previste dall'art. 3 co. 3 del DM 18.9.2025:

- avere la sede legale e operativa in Italia;
- essere in regola con le disposizioni vigenti in materia di lavoro, di prevenzione degli infortuni e di salvaguardia dell'ambiente;
- essere in regola con gli obblighi in materia previdenziale, fiscale e assicurativa;
- essere in regola con gli obblighi normativi vigenti in materia di agibilità degli edifici;
- essere in regola con gli obblighi assicurativi per eventi catastrofici, di cui all'art. 1 co. 101-112 della L. 213/2023;
- trovarsi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo sottoposti a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, nonché ad alcuna procedura concorsuale di cui al DLgs. 14/2019;

- non essere destinatarie di sanzioni interdittive ai sensi dell'art. 9 co. 2 del DLgs. 231/2001;
- essere in regola con la normativa antimafia di cui al DLgs. 159/2011 (Codice antimafia);
- non incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 co. 1-5 e 98 del DLgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici);
- non trovarsi nella incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Sostenimento delle spese per l'alloggio dei lavoratori

Per accedere ai contributi in conto esercizio, volti a sostenere i costi per la locazione degli alloggi destinati ai lavoratori, le imprese interessate devono avere la disponibilità degli immobili oggetto del contributo in forza di contratto di locazione registrato, il cui uso è destinato per l'alloggio dei lavoratori impiegati presso la/e propria/e unità locale/i costituita/e da strutture turistico-ricettive o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

I contributi possono riguardare sia un'unica unità immobiliare sia diverse unità immobiliari, purché insistenti nella stessa provincia della struttura o esercizio a cui gli alloggi sono asserviti o, comunque, nel raggio di 40 chilometri.

Ai fini dell'ammissibilità, le spese sono costituite dai costi da sostenere per i canoni di locazione strettamente riferiti ai posti letto destinati ai lavoratori impiegati presso la/e propria/e unità locale/i cui gli alloggi sono asserviti.

Le spese per la sistemazione alloggiativa dei lavoratori devono essere sostenute per un periodo di almeno 5 anni e fino ad un massimo di 10 anni.

Contributo alla spesa dei canoni di locazione

Il contributo diretto alla spesa dei canoni di locazione annuali per l'alloggio dei lavoratori è di ammontare massimo di 3.000,00 euro all'anno per posto letto.

Ai sensi dell'art. 29 del regolamento comunitario 17.6.2014 n. 651, l'intensità di aiuto non può superare:

- il 50% dei costi ammissibili, per le PMI;
- il 15% dei costi ammissibili, per le grandi imprese.

L'agevolazione in esame non è cumulabile con altri contributi, sovvenzioni e agevolazioni pubblici concessi per lo stesso piano dei costi.

Presentazione delle domande

Le domande di accesso ai contributi in conto esercizio devono essere presentate, a pena di irricevibilità:

- esclusivamente per via telematica, tramite la procedura accessibile nell'apposita sezione dedicata all'intervento agevolativo del sito web del soggetto gestore "Invitalia spa" (www.invitalia.it), accessibile dal rappresentante legale dell'impresa tramite SPID, Carta nazionale dei servizi (CNS) o carta di identità elettronica (CIE); il rappresentante legale può delegare altri soggetti per la presentazione della domanda;
- nell'arco temporale ricompreso tra le ore 12:00 del 21.11.2025 e le ore 17:00 del 19.12.2025; in tale periodo, lo sportello è aperto dalle ore 10.00 alle ore 17.00 di tutti i giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì.

Per presentare la domanda di agevolazione è necessario il possesso di una PEC attiva e registrata nel Registro delle imprese.

Ciascuna impresa proponente può presentare una sola domanda.

Contenuto della domanda

La domanda di agevolazione è redatta secondo gli schemi disponibili nel suddetto sito di Invitalia e contiene, in particolare:

- i dati identificativi dell'impresa proponente e quelli relativi alla determinazione della dimensione aziendale;
- l'elenco analitico delle unità locali interessate con l'indicazione dei relativi codici ATECO;
- l'elenco delle unità immobiliari i cui alloggi sono asserviti ai fini della sistemazione dei lavoratori impiegati nelle predette unità locali e i rispettivi posti letto disponibili;
- la quantificazione delle spese complessive da sostenere per l'alloggio dei lavoratori impiegati presso la/e propria/e unità locale/i attraverso l'indicazione, per ciascuna unità immobiliare, dell'ammontare dei costi annui previsti;
- i dati relativi all'eventuale possesso del rating di legalità e/o della certificazione della parità di genere;
- in caso di agevolazione superiore a 150.000,00 euro, le dichiarazioni in merito ai dati necessari per la richiesta delle informazioni antimafia.

Fase di pre-caricamento della domanda

A decorrere dalle ore 12:00 del 17.11.2025 le imprese proponenti possono già utilizzare la piattaforma per lo svolgimento delle attività propedeutiche alle fasi di compilazione e presentazione delle istanze, anche al fine di verificare la correttezza dei dati dell'impresa nel Registro delle imprese.

Valutazione delle domande presentate e concessione del contributo

Le domande di agevolazione presentate sono valutate:

- secondo l'ordine cronologico di arrivo;
- sulla base dei criteri previsti, mediante l'attribuzione di un apposito punteggio (da 0 a 100) e la formazione di una graduatoria.

Saranno finanziate le domande che avranno raggiunto il punteggio minimo di sufficienza di 50 su 100:

- sulla base del punteggio risultante dalla graduatoria;
- in ordine cronologico;
- fino ad esaurimento della dotazione finanziaria disponibile.