

AGEVOLAZIONI

Estensione della cedolare secca con molte incognite

di Sandro Cerato

Il **disegno di Legge di Bilancio 2019**, reso noto in questi giorni, contiene importanti **novità in materia di cedolare secca ai fini Irpef**, estendendo tale opportunità anche alle **locazioni di immobili non abitativi**.

Prima di analizzare il contenuto delle proposte di modifica normativa è bene ricordare, a grandi linee, che il regime della **cedolare secca**, nell'attuale formulazione:

- è **sostitutivo dell'Irpef** dovuta sul reddito fondiario derivante dalla locazione degli immobili ad uso abitativo;
- richiede che il locatore sia una **persona fisica** che stipula il contratto al di fuori dell'esercizio d'impresa o arte e professione;
- prevede che l'immobile oggetto di locazione sia ad **uso abitativo** (con la precisazione, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate nella [circolare AdE 26/E/2011](#), che il locatario non può essere un soggetto esercente attività commerciale anche laddove l'immobile non sia utilizzato ai fini d'impresa);
- richiede l'esercizio di un'opzione da parte del locatore, con conseguente applicazione di un'**imposta sostitutiva del 21%** (ovvero del 10% in presenza di **locazioni a canone concordato**).

L'obiettivo del **disegno di Legge di Bilancio 2019**, come già preannunciato nei mesi scorsi, è quello di ampliare la possibilità di optare per la cedolare secca anche in relazione a **contratti non aventi ad oggetto immobili abitativi**.

Tuttavia, il testo in bozza contiene non pochi aspetti **critici** e necessita senza dubbio di alcune migliorie.

In primo luogo, la disposizione prevede che il **contratto sia stipulato nell'anno 2019**, mentre parrebbe più corretto che tale opportunità riguardasse più in generale i contratti di locazioni sottoscritti **a partire dal 2019**, altrimenti si tratterebbe di una norma a **carattere temporaneo** (ossia limitata ai contratti stipulati nel 2019), mentre l'obiettivo è quello di introdurre una disposizione a regime.

In ogni caso, **si esclude la possibilità di esercitare l'opzione** per "i contratti stipulati nell'anno 2019, qualora al **15 ottobre 2018** risulti già in essere un **contratto non scaduto**, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile". Si tratta, evidentemente, di una cautela normativa tesa ad evitare che si proceda alla **risoluzione** di contratti in essere, con contestuale sottoscrizione di

altro contratto tra le stesse parti ed avente ad oggetto lo stesso bene con effetto dal 2019.

Il secondo aspetto critico, più sostanziale, **riguarda l'ambito oggettivo di applicazione della norma**, poiché si prevede che abbiano ad “**oggetto unità immobiliari destinate all'attività commerciale per la vendita o la rivendita di prodotti, e relative pertinenze locate congiuntamente**”.

Leggendo testualmente la norma, quindi, l'opzione per la cedolare secca non si applicherebbe a **tutti gli immobili non abitativi**, ma limitatamente a quelli destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti.

Pertanto, resterebbero escluse tutte quelle locazioni di immobili ad uso ufficio (**categoria A/10**), nonché quelle aventi ad oggetto **fabbricati destinati ad attività industriali o artigianali** (capannoni, laboratori, ecc.).

Si auspica che nel corso dell'**iter di approvazione della legge definitiva** si provveda a definire in maniera più ampia **l'ambito oggettivo**, ricomprendendo in maniera più semplice anche gli **immobili** (con locatore persona fisica) **diversi da quelli abitativi** (per i quali l'opzione resta ovviamente valida).

Resta confermata **l'aliquota di imposta sostitutiva del 21%**, nonché l'applicazione limitata alle locazioni che producono **reddito fondiario** (sono quindi escluse quelle poste in essere dalle **imprese** e quelle che danno origine a redditi diversi).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

Scopri le sedi in programmazione >