

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca allargata agli immobili commerciali

di **Alessandro Bonuzzi**

Tra le novità presenti nella **bozza** della **Legge di Bilancio 2019** – versione A.C. 1334 del 31 ottobre 2018 - di particolare rilevanza è quella che estende il **regime della cedolare secca** ai canoni di locazione relativi ai contratti aventi ad oggetto **unità immobiliari** destinate all'**attività commerciale** e **relative pertinenze** locate congiuntamente.

La modifica riguarderà i **contratti stipulati nell'anno 2019**, sempreché al 15 ottobre 2018 non risulti **già in essere un contratto non scaduto**, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile.

Si ricorda che in base alla disciplina attuale possono accedere al regime della cedolare secca le **persone fisiche** per la tassazione dei **redditi fondiari** derivanti dalla locazione di **fabbricati abitativi** destinati dal locatario a essere utilizzati come **abitazione** ([circolare AdE 26/E/2011](#)).

Peraltro, a seguito dell'entrata in vigore del cosiddetto **regime delle locazioni brevi** ([articolo 4 D.L. 50/2017](#)), il regime opzionale riguarda altresì i **redditi diversi** derivanti dai contratti brevi di **sublocazione** e dai contratti brevi stipulati dal **comodatario** per la concessione a terzi del godimento dell'unità abitativa ([circolare AdE 24/E/2017](#)).

Se la disposizione contenuta nel **disegno della Legge di Bilancio 2019** verrà **confermata** nel testo definitivo, si **allargherà** ulteriormente l'ambito operativo del regime opzionale della cedolare secca sugli affitti di immobili destinati all'uso abitativo, con applicazione dell'**imposta sostitutiva del 21%**, anche:

- ai canoni di locazione derivanti dai **nuovi contratti** che saranno stipulati nell'**anno 2019**,
- dalle **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni,
- aventi ad oggetto **immobili destinati all'uso commerciale** di vendita di prodotti e prestazioni di servizi classificati nella **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe) e
- **relative pertinenze**, che sono quelle classificate nelle **categorie catastali C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (stalle scuderie e rimesse) e **C/7** (tettoie chiuse e aperte), se **congiuntamente locate**.

Inoltre, per usufruire del regime opzionale in questione, l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione deve avere una **superficie complessiva**, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadri**.

Sotto il profilo temporale, al fine di evitare che i soggetti con contratti già in corso stipulino un **nuovo contratto** per avvalersi del regime opzionale, si prevede che la cedolare secca non si applica ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora al **15 ottobre 2018** risulti già in essere un contratto stipulato tra i **medesimi soggetti** e avente ad oggetto lo **stesso immobile**.

Infine, è appena il caso di precisare che la cedolare secca, oltre a rappresentare una **modalità alternativa** di tassazione rispetto al regime ordinario dell'Irpef, più **gravoso** soprattutto per chi dichiara **redditi elevati**, consente di evitare il pagamento delle **imposte indirette** a cui sono soggetti i contratti di locazione, ossia l'**imposta di registro** e l'**imposta di bollo**. D'altro canto optando per l'imposta sostitutiva il contribuente **rinuncia** all'**aggiornamento** Istat del canone annuo di locazione.

