

IMPOSTE SUL REDDITO

Estensione della cedolare secca troppo “stretta”

di **Sandro Cerato**

L'estensione della cedolare secca anche alle locazioni commerciali è limitata ai contratti di locazione stipulati **nel 2019** ed aventi ad oggetto immobili iscritti nella **categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 mq** (senza tener conto delle pertinenze), ed alle relative pertinenze.

È quanto emerge dal contenuto del [comma 59](#) dell'**articolo 1 L. 145/2018** dopo le modifiche che sono state apportate durante l'iter di approvazione della Legge in Parlamento.

Il **regime della cedolare secca**, di cui all'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#), presenta le seguenti caratteristiche (gran parte delle quali confermate anche dopo l'intervento modificativo):

- è **un'opzione che può essere esercitata, da parte del locatore**, per tutta la durata del contratto di locazione, ed è **revocabile** (alla scadenza di qualsiasi annualità contrattuale);
- il **locatore deve essere necessariamente una persona fisica** che pone in essere la locazione dell'immobile al di fuori dell'esercizio d'impresa o professionale;
- **l'immobile deve essere destinato ad uso abitativo** (e secondo l'Agenzia delle entrate il **locatario non deve agire nell'esercizio d'impresa**);
- sull'intero canone di locazione è applicata **un'imposta “secca” del 21%** (ridotta al 10% per alcune tipologie di contratti, tra cui quelli a canone concordato);
- l'opzione comporta il **mancato pagamento dell'imposta di registro e di bollo**, fermo restando l'**obbligo di registrazione** del contratto se la durata è superiore a 30 giorni.

Con la **Legge di Bilancio 2019**, come anticipato, si è inteso **estendere** l'opzione in parola anche ad alcune locazioni aventi ad oggetti immobili diversi da quelli ad uso abitativo, ed in particolare ai **contratti che hanno per oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1** (tipicamente negozi e botteghe), a condizione che le stesse abbiano una **superficie non superiore a 600 mq** (da verificarsi senza tener conto delle eventuali pertinenze del bene), comprese le relative pertinenze.

Pertanto, a differenza di quanto previsto nella prima versione del disegno di legge, la norma definitiva non contiene un'estensione della possibilità di optare per la cedolare secca a tutte le locazioni commerciali, ma solo a quelle aventi ad oggetto le descritte unità immobiliari.

Inoltre, è opportuno evidenziare che la **possibilità di applicare la cedolare secca non riguarda tutti i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2019, ma solamente quelli sottoscritti nel**

2019.

In merito agli altri requisiti previsti dall'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#), è necessario adattarli al caso di specie, poiché, trattandosi di una **locazione commerciale** è possibile che il locatario sia un soggetto che svolge attività d'impresa o di lavoro autonomo.

In tale ipotesi, fermo restando che il locatore sia una persona fisica che pone in essere la locazione al di fuori di un'attività d'impresa, si ritiene che **non vi sia alcun ostacolo alla possibilità di optare per la cedolare secca da parte del proprietario**. In caso contrario, si vanificherebbe del tutto il già scarso *appeal* della norma.

Infine, va evidenziato che, in chiave "antiabuso", è previsto che il **regime della cedolare secca non è applicabile ai contratti stipulati nel 2019**, qualora, alla data del **15 ottobre 2018** risulti in corso un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, ed interrotto anticipatamente rispetto alla sua scadenza naturale.

La disposizione è chiara e condivisibile, in quanto diretta ad evitare "fittizi" scioglimenti di contratti in essere con successiva nuova stipula (magari alle medesime condizioni) da parte degli stessi soggetti e con riferimento allo stesso immobile a far data dal **1° gennaio 2019**.

Seminario di specializzazione

**BILANCIO E BILANCIO SOCIALE DI
ENTI DI TERZO SETTORE E IMPRESE SOCIALI**

Scopri le sedi in programmazione >