

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca commerciale: i “timidi” chiarimenti del Fisco

di Alessandro Bonuzzi

Tra i temi trattati dalla [circolare dell'Agenzia delle entrate 8/E](#) di ieri si annovera anche la disposizione contenuta nella Legge di Bilancio 2019, che ha esteso l'ambito applicativo della **cedolare secca**.

È oramai noto, infatti, che [l'articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) ha allargato il particolare regime, fino a prima destinato ai soli affitti degli **immobili abitativi**, anche ai canoni di locazione derivanti da **nuovi contratti stipulati nell'anno 2019** dalle **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, aventi ad oggetto gli immobili destinati all'**uso commerciale**, classificati nella **categoria catastale C/1 – Negozi e botteghe** –, nonché le **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**.**

L'imposizione sostitutiva *flat*, che prevede l'applicazione di un'**aliquota del 21%**, opera a condizione che l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione abbia una **superficie complessiva**, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadrati**. In tal senso, la circolare conferma che il limite riguarda esclusivamente i **locali del negozio o della bottega**, **non rilevando invece l'ampiezza delle relative pertinenze**.

Va, inoltre, osservato un **requisito** di natura **temporale** aggiuntivo rispetto alla necessità che il contratto venga **stipulato nel corso del 2019**. Infatti, la cedolare secca non si applica qualora, **al 15 ottobre 2018**, risulti già in essere tra i **medesimi soggetti** un contratto di locazione per lo **stesso immobile**, poi **interrotto** anticipatamente rispetto alla **scadenza naturale**. Si tratta di una previsione di natura **antielusiva** volta a evitare che i soggetti, con contratti già in corso alla predetta data, stipulino durante l'anno in corso un nuovo contratto al solo fine di avvalersi del regime opzionale.

Ne deriva che, in caso di **contratto “commerciale”** in corso al **15 ottobre 2018**, è possibile optare per la cedolare secca in sede di stipula di un **nuovo contratto con decorrenza 2019**:

- aventure ad oggetto il **medesimo negozio/bottega** e
- formalizzato tra gli **stessi contraenti**,

esclusivamente a seguito della **scadenza naturale** del contratto in corso al 15 ottobre 2018.

Quindi, nel caso in cui il contratto di affitto sia **scaduto** in data **20 novembre 2018** e in data **21**

novembre 2018 sia stato **rinnovato** per un periodo di 6+6 anni, il locatore non potrà stipulare con lo **stesso conduttore** un **nuovo contratto** nel 2019 optando per la cedolare secca, previa risoluzione del vecchio contratto. Diversamente, qualora intervenga un **nuovo conduttore**, l'opzione per il regime sostitutivo è possibile.

Nella particolare ipotesi in cui il contratto sia **scaduto** in data **31 dicembre 2018**, il locatore avrebbe potuto optare per la cedolare secca in sede di **rinnovo** alla data del **1° gennaio 2019**. Evidentemente, lo stesso vale se il contratto scadrà nel corso del 2019 e verrà **rinnovato entro il 31 dicembre 2019**.

In relazione all'esercizio dell'opzione, la [**circolare 8/E**](#) ricorda che è possibile accedere al regime della cedolare secca anche nelle **annualità successive** rispetto all'anno di registrazione del contratto, esercitando l'opzione **entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro** dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Pertanto, per i **contratti commerciali stipulati nel 2019**, il locatore dovrebbe poter decidere di assoggettare ad Irpef i canoni relativi al 2019, **optando per l'imposizione sostitutiva solo dall'anno 2020 o comunque dagli anni successivi**, fermo restando il rispetto delle condizioni previste dalla novella normativa.

Infine, la circolare in commento si occupa anche dell'**innalzamento dell'aconto**, determinato con il **metodo storico**, della cedolare secca, avvenuto sempre ad opera delle **Legge di Bilancio 2019**.

Per effetto dell'[**articolo 1, comma 1127, L. 145/2018**](#), infatti, la misura dell'aconto della cedolare secca passa dal **95% al 100% dell'imposta dovuta l'anno precedente**.

Tuttavia, la modifica avrà **effetto dal 2021**; quindi, **l'aconto 2019 e 2020 dovranno essere calcolati considerando il 95% dell'imposta storica dovuta**.

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

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E LA DISCIPLINA FISCALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)