

AGEVOLAZIONI

Cedolare secca anche se il conduttore è un imprenditore

di Lucia Recchioni

Non sono esclusi dal nuovo regime della **cedolare secca** i contratti relativi ad **immobili di categoria catastale C/1** conclusi con **conduttori** che agiscono nell'**esercizio di attività di impresa o di arti e professioni**. È questo quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la [risoluzione 50/E/2019](#), pubblicata nella giornata di ieri, **17 maggio**.

Il **chiarimento di prassi** trae origine dall'esigenza di fornire una risposta ad alcuni **uffici territoriali** della **Direzione Regionale dell'Agenzia delle entrate**, i quali avevano esposto **dubbi interpretativi** con riferimento alla possibilità di avvalersi del regime della nuova "**cedolare secca**" nell'ambito di contratti di cui sia parte un **conduttore** che agisce nell'**esercizio di attività di impresa**.

Come noto, infatti, a seguito della **riforma operata con la Legge di bilancio 2019**, la nuova disciplina della cedolare secca può essere applicata anche ai **canoni derivanti dai contratti di locazione, stipulati nel 2019**, aventi ad oggetto **immobili destinati all'uso commerciale** classificati nella **categoria catastale C/1** (Negozi e botteghe) e relative **pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1)**.

È tuttavia previsto che, **per accedere all'agevolazione in esame**, l'unità immobiliare **C/1** deve avere una **superficie complessiva**, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadrati**.

Restano invece ferme le **precedenti disposizioni** con riferimento a tutti gli altri aspetti non oggetto di **intervento modificativo**.

Dubbi potevano quindi sorgere con riferimento alla possibilità di **continuare a riconoscere validità** ai chiarimenti offerti dall'Agenzia delle entrate con la [circolare 26/E/2011](#), con la quale fu precisato che dovevano ritenersi **esclusi dal regime della "cedolare secca"** i contratti aventi ad oggetto **immobili abitativi conclusi con conduttori agenti nell'ambito di attività di impresa o di arti e professioni**.

La **risoluzione** pubblicata nella giornata ha sul punto precisato che **"tale ultima condizione non deve, invece, essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1, oggetto del presente quesito, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale"**.

Giova tuttavia sottolineare che la **risoluzione in esame non cancella**, in maniera generalizzata,

il richiamato **requisito**, ma si limita a **non estenderne l'applicazione ai nuovi casi di locazione di immobili commerciali**, lasciando quindi **immutato il quadro relativo alle ordinarie locazioni**, per le quali, quindi, **l'applicazione della "cedolare secca"** continua ad essere **subordinata anche alla specifica qualità del conduttore**, restando **esclusi dal regime i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni**.

Continua inoltre ad essere **sempre necessario, in tutti i casi** in cui si voglia accedere al regime in esame, che il **locatore**, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, **sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni**, così come chiarito dalla stessa [circolare 26/E/2011](#).



Seminario di specializzazione

IL NUOVO CODICE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

Scopri le sedi in programmazione >