

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca e subentro dell'erede nel contratto di locazione

di **Sandro Cerato**

La **successione nel contratto di locazione commerciale da parte degli eredi nel corso del 2019** non determina la possibilità di **optare per la cedolare secca**, in quanto non trattasi di un **nuovo contratto**, bensì della **continuazione di quello sottoscritto dal *de cuius***.

È quanto precisato nella [risposta n. 297](#) pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle entrate a seguito di un'istanza presentata dagli **eredi di un contribuente** in relazione a **tre immobili di categoria C/1** il cui **diritto di usufrutto è stato lasciato al coniuge superstite**.

Prima di entrare nel merito della risposta dell'Agenzia, è opportuno ricordare che l'**estensione della cedolare secca anche alle locazioni commerciali**, prevista dall'[articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) (Legge di Bilancio 2019) 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.

Con la citata **Legge di Bilancio 2019**, come anticipato, si è inteso estendere l'opzione in parola anche ad alcune locazioni aventi ad oggetto **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**.

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**, con la conseguenza che si tratta di un'**estensione** che intende "testare" l'effettivo *appeal* della **tassazione secca** anche alle locazioni commerciali.

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**.

Nella risposta dell'Agenzia, dopo aver ripercorso il quadro normativo illustrato, è stato precisato che il **decesso del contribuente determina il subentro degli eredi nell'insieme dei rapporti patrimoniali attivi e passivi** che facevano capo al *de cuius*, ivi compresi nel caso di specie i **contratti di locazione degli immobili commerciali**.

Tuttavia, al fine di valutare la **possibilità di applicare agli stessi il regime della cedolare secca**,

è necessario verificare se il *de cuius*, all'atto del decesso, possedeva i requisiti per optare per tale regime impositivo, e ciò in ragione del fatto che **il subentro degli eredi avviene alla stesse condizioni che sussistevano prima del decesso.**

Nel caso di specie, precisa l'Agenzia, trattandosi di **contratti sottoscritti prima del 2019**, anche l'erede subentrato (il coniuge nel caso di specie) non potrà optare per il **regime della cedolare secca** in quanto non sussistono i requisiti previsti dalla **L. 145/2018**, ad eccezione di quei contratti che nel corso del 2019 vengano a scadenza, nel qual caso **l'erede potrà optare per la cedolare secca** in sede di **eventuale proroga** del medesimo contratto di locazione.

In tal caso, infatti, il contratto deve considerarsi alla stregua di un **nuovo contratto stipulato nel corso del 2019**, fermo restando l'obbligo di **comunicare all'Agenzia la proroga, anche tacita, del contratto di locazione.**

Su tale ultimo aspetto, è appena il caso di segnalare che [l'articolo 3-bis D.L. 34/2019](#) (non applicabile al **caso di specie** in quanto riguardante contratti per i quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare **sin dalla loro sottoscrizione**) ha **abrogato le sanzioni previste per la tardiva o mancata comunicazione della proroga o della risoluzione del contratto di locazione con cedolare secca.**

Seminario di specializzazione

L'IMPRESA AGRICOLA: PROFILI CIVILISTICI E FISCALI

Scopri le sedi in programmazione >