

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca solo per i nuovi contratti commerciali

di Sandro Cerato

Il subentro nel contratto di locazione di un immobile commerciale C/1 nel corso del 2019 non legittima la possibilità di optare per la cedolare secca, poiché si tratta di un contratto non scaduto e già esistente alla data del 15.10.2018.

È quanto emerge dalla lettura della recente [risposta all'istanza di interpello n. 364 dell'Agenzia](#) delle entrate in cui si descrive la situazione di una locazione di un immobile commerciale di categoria C/1 di 180 mq a favore di una società in accomandita semplice stipulato nel 2014 della durata di 6 anni.

Nel corso del 2019, **la società locatrice ha affittato l'azienda ad una Srl** (il cui unico socio e amministratore è anche socio accomandatario della Sas) cedendo il contratto di locazione all'affittuaria dell'azienda, così come previsto [dall'articolo 36 L. 392/1978](#) (in materia di locazione).

Secondo l'istante, **pur trattandosi di un contratto in essere al 15.10.2018**, l'affitto dell'azienda ha determinato un **mutamento del soggetto locatario** con conseguente possibilità di optare, a far data dal 2019, per la cedolare secca.

Come noto, a partire dal 2019, [l'articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) ha **esteso il regime della cedolare secca anche alle locazioni di immobili commerciali** classificate in categoria C/1, di superficie fino a 600 mq, precisando tuttavia che tale possibilità riguarda **solamente i nuovi contratti** stipulati nel 2019 ed è **preclusa** per quei **contratti già in essere alla data del 15.10.2018**, interrotti anticipatamente rispetto alla scadenza naturale e formati nuovamente nel 2019 tra le stesse parti. Come evidenziato nella risposta dell'Agenzia, tale ultima precisazione è funzionale ad evitare che, al fine di poter fruire del regime sostitutivo della cedolare secca, le parti concordino la **risoluzione anticipata del contratto per stipularne uno "nuovo" con decorrenza 2019**.

Secondo l'Agenzia delle entrate, la circostanza che il contratto di locazione, già in essere al 15.10.2018, sia stato **oggetto di cessione a seguito dell'affitto d'azienda** (come previsto dalla norma in materia di locazione), **non comporta la nascita di un nuovo contratto**. Infatti, il citato articolo 36 L. 392/1978, consente di **cedere il contratto di locazione unitamente all'azienda**, anche senza il consenso del locatore, con l'unico adempimento di comunicazione a quest'ultimo dell'avvenuta cessione del contratto (comunicazione finalizzata all'eventuale opposizione solo per gravi motivi).

Ai fini fiscali, l'unico adempimento richiesto è la **comunicazione all'Agenzia delle entrate per la successione nella posizione del conduttore**, ma ciò non determina **alcuna novazione** del rapporto locatizio, che continua ad esplicare i suoi effetti sin dal 2014 (anno di originaria stipula del contratto).

Poiché nell'istanza è stato segnalato che il **subentro del nuovo locatario** comporta anche la possibilità di modificare l'entità del canone di locazione, l'Agenzia delle entrate richiama la [sentenza della Corte di Cassazione n. 14620 del 13 giugno 2017](#), secondo cui la **variazione del canone di locazione, o della durata del contratto**, non sono sufficienti ad integrare un'ipotesi di novazione del contratto, poiché **occorre il mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione** nonché *l'animus* e la causa *novandi*.

Pertanto, come già anticipato, l'Agenzia nega la possibilità di fruire del regime della cedolare secca nel caso di specie trattandosi di un **contratto già in essere alla data del 15.10.2018**.

Seminario di specializzazione

IL CONTROLLO DI GESTIONE OPERATIVO: LE DIECI DOMANDE ALLE QUALI RISPONDERE PER RAGGIUNGERE GLI OBIETTIVI AZIENDALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)