

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare secca commerciale applicabile ai contratti prorogati nel 2019

di **Alessandro Bonuzzi**

Con la [risposta all'interpello n. 297 del 22 luglio 2019](#), l'Agenzia delle entrate ha fornito il proprio parere sulla possibilità di applicare il regime della **cedolare secca** in un caso di **successione mortis causa** di **contratti di locazione commerciali**.

Un contribuente è deceduto, lasciando l'**usufrutto**, in misura del 100% dei suoi **beni**, alla moglie, la quale dunque è, tra le altre cose, **subentrata** in **tre contratti di locazione** aventi ciascuno ad oggetto un **fabbricato commerciale accatastato come C/1**.

Va ricordato che l'[articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) ha esteso la cedolare secca ai canoni di locazione derivanti da **nuovi contratti stipulati nell'anno 2019** da **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'opzione per il regime sostitutivo può essere esercitata a **condizione** che:

- l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione abbia una **superficie complessiva**, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadrati**;
- alla data del **10.2018**, non risulti in essere tra i **medesimi soggetti** un contratto di locazione per lo **stesso immobile**, da **interrompere anticipatamente** rispetto alla **scadenza naturale** (cd. **previsione antielusiva**).

Orbene, siccome, per effetto del **decesso** del marito-proprietario, si è verificato il **subentro** nei contratti di locazione, in qualità di locatore, della moglie-erede, quest'ultima, con la presentazione dell'interpello, ha vagliato la possibilità di applicare la **cedolare secca** sulla base della richiamata **novella normativa fin dal suo subentro**.

Al riguardo, a parere dell'Agenzia delle entrate, assume rilevanza la circostanza che il *de cuius*, al **momento del decesso**, **avesse o meno il diritto** (trasmesso poi all'erede per effetto del subentro) di **optare per il regime della cedolare secca** in ordine ai contratti di locazione.

Dalle informazioni fornite in sede di interpello si è potuto evincere che, alla data del decesso,

il locatore **non aveva tale diritto** in virtù della **previsione antielusiva**, essendo i contratti di locazione **già in essere** alla data del 15.10.2018. Di talché, anche la moglie-erede, in sede di **subentro**, **non può optare per il regime della cedolare secca per nessuno dei tre contratti**.

Tuttavia (e qui si concentra il chiarimento del Fisco), se uno dei contratti di locazione dovesse **scadere nel corso del 2019**, terminando la **scadenza naturale** prevista nel contratto, **l'erede potrà optare per il regime sostitutivo** in sede di eventuale **proroga del medesimo contratto di locazione**.

Ciò in quanto la **proroga va considerata**, ai fini dell'opzione della cedolare secca, come se fosse un **contratto di locazione stipulato nel corso del 2019**.

In altri termini, la **scadenza naturale** del contratto di locazione, in grado di **disinnescare** la previsione antielusiva, si verifica già al termine del **primo periodo** di locazione (quindi, ad esempio, al termine dei primi 6 anni nell'ambito un contratto di durata 6+6).



Master di specializzazione

LA GESTIONE DELLE LITI CON IL FISCO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)