

IMPOSTE SUL REDDITO

Il subentro ex lege di un nuovo conduttore non apre alla cedolare secca

di **Alessandro Bonuzzi**

In caso di **affitto dell'azienda** esercitata presso un **fabbricato commerciale** detenuto in **locazione**, l'affittuario dell'azienda **subentra** nel contratto di locazione dell'immobile **senza** che vi sia la necessità della stipula di un **nuovo contratto** di locazione. Pertanto, il proprietario "privato consumatore" del fabbricato **non** può usufruire della cedolare secca se il contratto originario **non scadente nel 2019** era **già esistente** alla data del **15 ottobre 2018**.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la [risposta all'interpello n. 364 del 30 agosto 2019](#).

La vicenda oggetto di intervento riguarda un immobile accatastato come **C/1** e concesso in locazione dal **proprietario persona fisica** – colui che ha proposto l'interpello - a una **società in accomandita semplice**, con la stipula di un contratto della durata di 6 anni con decorrenza 1.4.2014 e **scadenza 31.3.2020**, rinnovabile per altri 6 anni, salvo disdetta.

Siccome la Sas conduttrice, con decorrenza 10 gennaio 2019, ha concesso in **affitto l'azienda** a una **Srl unipersonale**, si è verificato il subentro della società di capitali nel contratto di locazione già in essere. Peraltro, l'**unico socio** e **amministratore** della Srl è la **stessa persona fisica** che riveste la figura di **socio accomandatario** della società in accomandita semplice, originaria titolare del contratto di locazione.

Atteso il **cambiamento** del **locatario**, il proprietario dell'immobile ha chiesto un parere all'Agenzia delle entrate sulla possibilità di applicare la **cedolare secca** in forza di quanto disposto dall'[articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#), che ha sì ampliato la portata applicativa del regime sostitutivo alle **locazioni** stipulate nel **2019** aventi ad oggetto **fabbricati** classificati nella **categoria C/1** e relative **pertinenze**, ma a condizione che alla data del **15 ottobre 2018** non vi fosse un **precedente** contratto di locazione tra i **medesimi soggetti** la cui scadenza non cada nell'anno in corso.

In effetti, la **ratio** alla base di tale ultima disposizione di natura **antielusiva** è quella di evitare che, al fine di poter fruire del regime della cedolare secca, le parti concordino la **risoluzione anticipata** del **vecchio contratto** per poi **stipularne** uno **nuovo**, decorrente dal **2019**.

Ebbene, a parere dell'Agenzia nel caso prospettato assume rilevanza il **primo comma dell'articolo 36 L. 392/1978**, secondo cui "*Il conduttore può **sublocare** l'immobile o **cedere** il contratto di locazione **anche senza il consenso del locatore**, purché **venga insieme ceduta o locata***

l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento”.

Al riguardo, la **Corte di Cassazione**, con la [sentenza n. 9486 del 20 aprile 2007](#), sulla scorta della disposizione richiamata, ha stabilito che la **cessione del contratto di locazione**, contestuale alla **cessione dell'azienda**, è qualificabile come un'ipotesi di **cessione "ex lege"** del **medesimo contratto di locazione**.

Nelle ipotesi di **subentro ex lege**, e di conseguente **modifica** delle **parti** del **contratto**, l'**originario contratto di locazione**, ossia, per quanto riguarda il caso in analisi, **quello stipulato in data 1.4.2014**, continua a svolgere i suoi **effetti** anche in relazione al **nuovo conduttore**, **senza** quindi **necessità** di risoluzione e di stipula di un **nuovo contratto** di locazione. Ciò, peraltro, trova applicazione anche nella eventuale ipotesi in cui le parti **modifichino** il **canone di locazione**.

Alla luce delle suesposte argomentazione, l'Agenzia delle entrate, nella risposta all'interpello in commento, ha fornito **parere negativo** alla richiesta del contribuente, ritenendo che il proprietario del fabbricato **non possa usufruire del regime della cedolare secca**, atteso che il **contratto già esistente alla data del 15 ottobre 2018 scadrà il 31.3.2020**.



Seminario di specializzazione
**IL C.T.U. QUALE AUSILIARIO DEL
GIUDICE NEL PROCESSO CIVILE**
Scopri le sedi in programmazione >