

IMPOSTE SUL REDDITO

La cedolare secca su immobili commerciali e i recenti chiarimenti dell'Agenzia

di Luca Mambrin

La Legge di Bilancio 2019 (**L. 145/2018**) ha introdotto la possibilità di applicare il regime della **cedolare secca** anche ai redditi da locazione derivanti da **immobili commerciali** di **categoria C/1**.

L'[articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#) dispone infatti che: *“il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell’anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca con l’aliquota del 21%.*

*Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell’anno 2019, qualora alla data del **15 ottobre 2018 risultino in corso un contratto non scaduto**, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”.*

Da un punto di vista **soggettivo** è applicabile il regime della cedolare secca su immobili commerciali se il **locatore è una** persona fisica che opera come **“privato”** e non nell’esercizio di un’attività d’impresa / lavoro autonomo. Diversamente, invece, da quanto previsto per la cedolare secca degli immobili abitativi, il **locatario** può essere un conduttore **che opera nell’ambito dell’attività d’impresa**.

Da un punto di vista **oggettivo** è possibile applicare la cedolare secca su unità immobiliari classificate nella categoria **catastale C/1** (negozi e botteghe). Sono quindi escluse tutte le altre categorie catastali relative ad immobili strumentali, quali ad esempio immobili ad uso ufficio (A/10), immobili destinati ad attività industriali o artigianali (D) o laboratori (C/3). È necessario tuttavia che la superficie di tali immobili non sia superiore a **600 mq**: nel calcolo **non vanno computate le pertinenze**, che comunque possono essere locate congiuntamente all’immobile principale di categoria C/1.

La cedolare secca sulle locazioni commerciali trova applicazione solo con riferimento ai **contratti di locazione stipulati nel 2019**; la norma inoltre prevede che il nuovo regime non sia **applicabile ai contratti stipulati nel 2019**, qualora alla data del **15.10.2018 risultino in corso un contratto non scaduto**, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Pertanto l'applicazione della cedolare secca “commerciale” è possibile soltanto in sede di stipula di **un nuovo contratto nel 2019** a seguito della **scadenza naturale** del contratto in essere alla data del 15.10.2018 (se le parti contraenti sono le medesime), ovvero un nuovo contratto stipulato nel 2019 con diversi contraenti.

L'unica **aliquota applicabile** è quella **del 21%** (al contrario delle locazioni di immobili abitativi che a determinate condizioni può essere applicata l'aliquota al 10%) **sull'intero canone di locazione**; non è prevista la possibilità di richiedere l'aggiornamento del canone e la validità dell'opzione è subordinata alla comunicazione preventiva al locatario.

Recentemente, poi, l'Agenzia è intervenuta fornendo alcuni **chiarimenti** su alcune casistiche specifiche. In particolare:

- nella [risposta all'istanza di interpello n. 297/2019](#) è stato precisato che gli **eredi** del defunto che **subentrano mortis causa** nei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili commerciali, stipulati dal defunto ed ancora in corso, **non possono optare** per la cedolare secca in quanto il contratto di locazione **risulta stipulato prima del 2019** e il subentro dell'erede **non configura la stipula di un nuovo contratto tra soggetti diversi**. Dalla risposta fornita, tuttavia, sembra che l'Agenzia ammetta la possibilità di esercitare l'opzione in caso di **proroga del contratto nel 2019**; viene infatti precisato che *“tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019”*;
- nella [risposta all'istanza di interpello n. 340/2019](#) viene chiarito che **è ammissibile l'opzione per la cedolare secca** in relazione ad un contratto di locazione di immobile commerciale in cui **il canone previsto sia in parte fisso ed in parte variabile** (calcolato nel caso di specie in percentuale ai ricavi del punto vendita della società conduttrice eccedenti una determinata soglia). Secondo l'Agenzia, infatti, *“appare evidente”* la differenza tra **l'aggiornamento del canone di locazione** per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta (che rientra nei divieti di cui all'[articolo 3, comma 11, D.Lgs. 23/2011](#)) e la **pattuizione di una quota del canone di locazione in forma variabile**, in quanto tale modalità di determinazione del canone è espressione della libertà accordata dalle parti di determinare il contenuto del contratto di locazione;
- nella [risposta all'istanza di interpello n. 364/2019](#) l'Agenzia delle entrate, con riferimento ad un contratto di locazione di immobile commerciale stipulato nel 2014 (avente durata 6+6 anni), ha precisato che **non è possibile** esercitare l'opzione per la cedolare secca neppure nel caso in cui, nel 2019, avvenga **il subentro di un nuovo conduttore nel contratto**. Il contratto di affitto originario, stipulato nel 2014, continua **infatti a svolgere i suoi effetti anche in relazione ad un nuovo conduttore**, senza necessità della risoluzione del contratto e della stipula di uno nuovo. Pertanto non è possibile beneficiare dell'agevolazione della cedolare secca, tenuto conto che risulta in corso un **contratto non scaduto e già esistente** alla data del 15 ottobre 2018.

Seminario di specializzazione

IVA INTERNAZIONALE 2020 NOVITÀ NORMATIVE E CASISTICA PRATICA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)