

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare per i C1 anche per le annualità successive

di Fabio Garrini

DIGITAL Seminario di specializzazione
SISMA BONUS E RISPARMIO ENERGETICO 110%
[Scopri di più >](#)

In caso di **proroga** del **contratto di locazione** avente per oggetto un **fabbricato di categoria C1**, avvenuta nel corso del 2019, è possibile applicare la **cedolare**, anche se il **contratto era già in corso al 15 ottobre 2018**; tale possibilità esiste **anche per le annualità successive**, benché tale opzione non fosse stata esercitata nel corso del 2019 per la **prima annualità**.

Questo è il pensiero espresso dall'Agenzia delle Entrate tramite la [risposta ad interpello n. 190](#), pubblicata ieri **22 giugno 2020**.

Cedolare per i negozi

La **Legge di bilancio 2019 (L. 145/2018)**, all'[articolo 1, comma 59](#), ha introdotto la possibilità di applicare la **cedolare secca** relativamente ai **contratti di locazione commerciale** riguardanti i fabbricati di **categoria c1 di superficie non superiore a 600 metri quadrati**, nonché alle relative **pertinenze, stipulati nel corso del 2019**; in questo modo il legislatore aveva esteso (purtroppo temporaneamente) il **regime agevolato che in precedenza era riservato ai soli fabbricati a destinazione abitativa e ad uso abitativo**.

La disposizione richiamata prevede altresì una **disposizione antielusiva** per evitare che fossero sottoscritti nuovi contratti nel 2019 al solo fine di cogliere i vantaggi cedolare: la **tassazione al 21%** non era infatti applicabile se alla data del 15 ottobre 2018 risultava in essere tra i medesimi soggetti un contratto di locazione per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Sul tema l'Agenzia si è espressa con **diverse risposte ad interpello**: giova ricordare la posizione espressa nel **documento n. 297 del 22 luglio 2019**, attraverso il quale l'Agenzia ha affermato che, se uno dei contratti di locazione dovesse essere scaduto nel corso del 2019, terminando la

scadenza naturale prevista nel contratto, il locatore (nel caso di specie si trattava dell'erede subentrato al *de cuius*) **poteva 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). L'opzione per la cedolare secca era ammessa, nel 2019, anche nel caso di **proroga di contratti di locazione aventi ad oggetto immobili commerciali classificati in categoria C/1**.

L'Agenzia torna sul tema attraverso il richiamato [interpello n. 190](#), affermando che, in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, **l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro** tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi.

Questo vale anche in relazione alla **proroga del contratto di locazione** stipulato ai sensi del citato [articolo 1, comma 59, L. 145/2018](#).

Sul punto occorre ricordare che:

- **l'opzione** per il regime facoltativo della cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo **revoca**;
- inoltre, nel caso in cui non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, **è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive**, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Pertanto, conclude l'Agenzia, **il contribuente che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle annualità successive** a quella di stipula del contratto di locazione, nei termini e con le modalità richiamate, ossia presentando il relativo modello RLI **entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità**.

In definitiva, si può concludere che il contratto che poteva beneficiare della **cedolare secca non perde tale diritto se nel 2019 non è stata esercitata l'opzione**, potendo tale opzione essere esercitata per le **annualità successive**.