

IMPOSTE SUL REDDITO

Opzione per la cedolare dei C1 anche in relazione alle annualità successive

di Fabio Garrini

DIGITAL Master di specializzazione

PIANIFICARE IL PASSAGGIO GENERAZIONALE IN TEMPI DI CRISI

[Scopri di più >](#)

Quando, nel 2019, è stato **prorogato** un contratto di locazione avente per oggetto un **fabbricato di categoria C1**, a tale immobile è possibile applicare la cedolare secca, anche solo con riferimento alle **annualità successive**; questa è quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con la [risposta all'istanza di interpello n. 388](#), pubblicata ieri, **22 settembre 2020**, confermando analoga posizione già espressa nella [risposta ad interpello n. 190 del 22 giugno 2020](#).

Nel presente documento viene inoltre concesso il beneficio della cedolare anche se il fabbricato risultava, alla stipula del contratto originario, classato in categoria C3, mentre l'immobile C1 è sorto a seguito di una **variazione di destinazione castale** di tale immobile.

Opzione per la cedolare secca

La **L. 145/2018** ha esteso, per i soli contratti stipulati nel corso del 2019, il regime opzionale della cedolare secca con l'aliquota del 21%, previsto a regime per i fabbricati a destinazione abitativa, **a favore dei fabbricati C1** (negozi e botteghe) e relative **pertinenze**, se congiuntamente locate.

Tale opzione è **esercitabile** esclusivamente dalle **persone fisiche che agiscono al di fuori del regime d'impresa**, solo con riferimento ai **negozi che abbiano una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati**.

Onde **evitare artificiose risoluzioni** di contratti in corso e nuove stipule nel 2019, al solo fine di beneficiare della cedolare, **la tassazione al 21% non poteva essere applicata 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**.

Proprio su tale aspetto **l'Agenzia delle entrate si era espressa ripetutamente**. In particolare vale la pena ricordare quando affermato in **due documenti**:

- [**risposta all'istanza di interpello n. 297 del 22.07.2019**](#): l'Agenzia afferma che, qualora il contratto fosse scaduto nel 2019, terminando la scadenza naturale, il locatore **poteva optare per il regime sostitutivo in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione**,
- [**risposta all'istanza di interpello n. 190 del 22.06.2020**](#): l'Agenzia osserva che, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, è possibile accedere al regime per le **annualità successive**.

Quest'ultima posizione, come detto, viene **confermata anche all'interno della [risposta all'istanza di interpello n. 388/2020](#)**; si tratta di una posizione del tutto condivisibile, in quanto, qualora **non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto** (o in sede di proroga), 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** (al momento della stipula, ovvero, come in questo caso, della proroga), 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**.

Come anticipato, nell'interpello in commento è possibile scorgere una **ulteriore indicazione**, relativa alla **categoria catastale dell'immobile**.

Il caso di specie riguardava un **fabbricato che, in sede di stipula del contratto, nel 2013**, era censito in **categoria C3 e, solo nel 2018**, a seguito di **variazione catastale**, è stato censito in categoria C1: questo aspetto non ha pregiudicato al contribuente di accedere alla cedolare, in quanto, **al momento della proroga**, l'immobile oggetto del contratto risultava **in possesso dei requisiti** per beneficiare della tassazione cedolare.