



Mercoledì 08/01/2020

Sparita la cedolare secca dal 2020 sulle locazioni dei C/1

A cura di: Studio Valter Franco

Non risulta che né la Legge 157 del 19/11/2019 di conversione del D.L. 124 del 26/10/2019 né la Legge 160 del 27/12/2019 abbiano riproposto quanto previsto dal comma 59 dell'articolo 1 della Legge 145/2018; tale disposizione ammetteva l'opzione per la tassazione con il regime della cedolare secca del 21% dei canoni di locazione relativi ad unità immobiliari di proprietà di persone fisiche "private" (che non agivano quindi in qualità di imprenditori o lavoratori autonomi) classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) sino a 600 metri quadrati di superficie (oltre eventuali pertinenze classificate in C/3 laboratori per arti e mestieri - C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7 tettoie chiuse o aperte), limitatamente ai contratti stipulati nell'anno 2019, prevedendo inoltre che l'opzione per la scelta della cedolare secca non era possibile qualora alla data del 15 ottobre 2018 fosse in essere un contratto non scaduto ed interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale (in pratica non era possibile "risolvere" un precedente contratto in corso al 15 ottobre 2018 e stipularne uno nuovo tra i medesimi soggetti e per le stesse unità immobiliari), né era possibile optare per il regime della cedolare secca nel caso di subentro in un contratto di locazione in corso dal 15 ottobre 2018 (risposta n. 364 del 30 agosto 2019 dell'Agenzia delle Entrate).

L'Agenzia delle Entrate con risposta n. 340 del 23 agosto 2019 aveva inoltre ammesso la validità per l'opzione per il regime della cedolare secca nel caso di un contratto ad uso commerciale che prevedeva un canone "fisso" mensile ed una aggiuntiva quota variabile del canone rappresentata da una percentuale sui ricavi dell'esercizio commerciale.

Inoltre l'Agenzia delle Entrate, sul proprio sito, fornisce le seguenti indicazioni:

in caso di proroga del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga. (nota di studio: opzione nel modello RLI)

ed inoltre

l'opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21%.

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, salvo quanto previsto per i locali commerciali classificati nella categoria C1 (novità introdotta dalla legge di bilancio 2019) - (nota di studio: risoluzione n. 50/2019).

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.



Per i contratti stipulati nel corso del 2019 appare pacifico che l'opzione esercitata abbia validità per l'intera durata del contratto, normalmente di sei anni.

Dato l'utilizzo improprio dei termini da parte del legislatore, possono nascere alcuni dubbi interpretativi sulla validità o meno dell'opzione per il regime della cedolare secca, ad esempio:

- contratto stipulato e registrato a fine 2019 con decorrenza del contratto dal 1° gennaio 2020: il contratto è stato stipulato nel 2019 (come richiesto dal comma 59 della Legge 145/2018) ma ha a riferimento canoni di locazione ed effetti del contratto dal 1° gennaio 2020

- contratto con scadenza il 31 dicembre 2019 e che viene quindi prorogato dal 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2025.

Sul punto appare opportuno un sollecito chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Testo del comma 59 art. 1 Legge 145/2018

59. 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, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 i risultati incorsi nel contratto non siano scaduti, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Dott.ssa Annalisa Forte