

## **CEDOLARE SECCA NEI LOCALI COMMERCIALI**

Per i contratti stipulati dal 2019 l'art. 1, c. L. 145/2018 ha esteso la possibilità di applicare la cedolare secca del 21% al reddito derivante dalla locazione degli immobili commerciali classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), di superficie fino a 600 mq. Il regime sostitutivo, molto stringente, si applica solo qualora il locatore sia una persona fisica anche se il conduttore è esercente attività d'impresa (risoluzione n. 50/E/2019).

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive, utilizzando il modello RLI, che dovrà essere inviato all'Agenzia delle Entrate in modalità telematica o direttamente allo sportello. Se si opta per la cedolare secca, alla registrazione del contratto (da effettuare entro il termine di 30 giorni dalla data di stipula) non devono essere versate l'imposta di registro e l'imposta di bollo. L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata nelle stesse scadenze e modalità previste per il pagamento dell'Irpef, ovvero in acconto e saldo.

Per espressa previsione normativa, la cedolare secca sugli affitti commerciali non sarà applicabile per i contratti stipulati nel 2019, qualora al 15.10.2018 risulti in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto in anticipo rispetto alla scadenza naturale. La norma in commento, tuttavia, prevede che sia possibile esercitare l'opzione anche per i contratti in corso al 15.10.2018 se giunti alla scadenza naturale. L'Agenzia delle Entrate, infatti, chiarisce nella risposta 22.07.2019, n. 297 che, "se uno dei contratti scade nel corso del 2019, vale a dire termina la scadenza naturale prevista nel contratto", si potrà optare per il citato regime fiscale in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione. Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019. Inoltre si rammenta in linea generale che la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate.

In caso di subentro dell'erede nel contratto stipulato dal de cuius non sarà possibile applicare il regime della cedolare secca perché, come specificato dalla risposta del 22.07.2019, n. 297, la modifica di una parte del contratto è estranea alla volontà negoziale delle parti. Ciò detto, nemmeno l'erede, il quale subentra nell'insieme dei rapporti patrimoniali del de cuius compresi i contratti di locazione, potrà optare per il regime della cedolare secca fino a quando i relativi contratti di locazione non soddisfino i requisiti richiesti dalla norma. Quindi, se la scadenza naturale di uno dei contratti cade nel corso del 2019, l'erede potrà optare per il regime fiscale agevolato in

sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione: la proroga, infatti, viene considerata come un contratto di affitto stipulato nel corso del 2019.

Nemmeno il subentro a seguito di affitto di azienda del conduttore, precisa l'Agenzia delle Entrate nella risposta 30.8.2019 n. 364, può ritenersi assimilabile alla stipula di un nuovo rapporto di locazione; infatti, se viene trasferito un contratto di locazione stipulato prima del 2019 non è possibile optare per il regime della cedolare secca

Dott. Pier Luigi Giambene