

La Legge di Bilancio 2019 ha introdotto, dal 1° gennaio 2019, la possibilità di applicare la tassazione cedolare per le locazioni che interessano una tipologia di immobili strumentali: i negozi. Anche per i canoni provenienti da tali immobili è quindi possibile evitare la tassazione Irpef progressiva in favore della tassazione proporzionale fissa al 21%.

Si tratta comunque di una possibilità limitata ai nuovi contratti sottoscritti a decorrere dal 1° gennaio 2019, senza che sia possibile applicare il medesimo beneficio ai contratti già in corso, la cui tassazione dovrà continuare con le regole ordinarie.

Nella recente circolare n. 50/E/2019 l’Agenzia delle Entrate ha puntualizzato che, nel caso di locazione di negozi, la cedolare è applicabile anche per il conduttore che agisce nell’esercizio dell’impresa.

Possono, pertanto, accedere al regime della cedolare secca anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale.

La tassazione cedolare è però consentita per le locazioni commerciali solo al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente gli immobili categoria catastale C/1, ossia quelli che normalmente sono adibiti a negozi;
- detto vantaggio riguarda anche le pertinenze dei negozi se locate congiuntamente (*se quindi assieme al negozio viene locato, ad esempio, un adiacente magazzino, anche il canone relativo a questo può essere assoggettato a tassazione del 21%*);
- il negozio non deve essere di grandi dimensioni, in quanto esso deve avere una metratura non superiore a 600 metri quadrati (*in tale verifica non si deve tener conto delle pertinenze; se viene locato, ad esempio, un negozio di 500 metri quadrati congiuntamente a un magazzino di 300 metri quadrati, i canoni potranno essere assoggettati a cedolare*).

Si evidenzia che la cedolare secca, oltre a rappresentare una modalità alternativa di tassazione rispetto al regime ordinario dell’Irpef, più gravoso soprattutto per chi dichiara redditi elevati, consente di evitare il pagamento delle imposte indirette a cui sono soggetti i contratti di locazione, ossia l’imposta di registro e l’imposta di bollo.

D’altro canto, optando per l’imposta sostitutiva il contribuente rinuncia all’aggiornamento Istat del canone annuo di locazione.

Tale nuovo regime può riguardare solo i nuovi contratti, facendo riferimento ai contratti stipulati “nell’anno 2019” (*allo stato attuale si tratta di una disposizione transitoria, in quanto parrebbe riguardare solo i contratti stipulati quest’anno*).

Inoltre, viene stabilita una previsione antielusiva: qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 per stipularne un altro tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria. Ovviamente, se il contratto fosse risolto e ne fosse stipulato uno diverso con diverse parti contrattuali, detto contratto potrebbe essere assoggettato a cedolare.

Trattandosi di una tassazione alternativa del reddito fondiario, essa **riguarda unicamente immobili che siano detenuti da persone fisiche “private”**, ossia al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa. Viene invece confermata l’interpretazione sui fabbricati abitativi, per i quali il conduttore deve essere persona fisica che agisce al di fuori dell’attività d’impresa.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

