

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

CEDOLARE SECCA PER CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha istituito il regime di cedolare secca relativamente alla tassazione dei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, di recente modificato dalla Legge 30 dicembre 2018, n. 145, cosiddetta Legge di Bilancio 2019, che ha previsto la possibilità di optare per il regime di cedolare secca anche per i contratti di locazione ad uso commerciale.

IL REGIME DI CEDOLARE SECCA SU CONTRATTI AD USO ABITATIVO

La "cedolare secca", istituita dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) determinata nella misura del 21%. In più, per i contratti in cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione, che continua ad essere applicata ed ammonta ad euro 67.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

E' possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie: in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

In caso di proroga del contratto, per i soli contratti in cedolare secca, il DL n. 34 del 30 aprile 2019, cosiddetto Decreto Crescita ha abrogato la norma che prevedeva l'applicazione di una sanzione in caso di mancata comunicazione della proroga all'Amministrazione finanziaria entro i 30 giorni dal verificarsi dell'evento.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del contratto o nelle annualità successive.

In entrambi i casi l'opzione deve essere effettuata con il modello RLI entro 30 giorni dalla stipula o dalla scadenza dell'annualità precedente. Allo stesso modo, si può scegliere la cedolare in sede di proroga, anche tacita, del contratto di locazione sempre entro 30 giorni dal momento della proroga. L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web)
- presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata. Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat. Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

IL REGIME DI CEDOLARE SECCA SU CONTRATTI AD USO COMMERCIALE

La legge di bilancio 2019 ha apportato importanti novità relativamente al regime di cedolare secca, ampliando tale opzione anche per i contratti di locazione ad uso commerciale. Il comma 59 dell'art. 1 prevede che *"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 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale."*

La norma in esame estende la disciplina di cui all'articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011, che ha istituito il regime della cedolare secca, con l'aliquota del 21%, anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, effettuata nel 2019, aventi ad oggetti immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1). Inoltre, con l'intento di evitare che i soggetti, con

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

contratti già in corso, stipulino un nuovo contratto per avvalersi del regime opzionale in esame, è stato previsto che quest'ultimo non si può applicare ai contratti conclusi nell'anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risultasse già in essere tra i medesimi soggetti un contratto per lo stesso immobile, poi interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Il fatto che la norma ammettesse la cedolare secca per i contratti di locazione commerciale solo con riferimento a nuovi contratti stipulati da quest'anno, aveva indotto molti operatori del settore ad escludere anche quei contratti già in essere ma da prorogare in questo periodo d'imposta.

L'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 297/2019 del 22 luglio 2019, è intervenuta su questo punto, aprendo nuovi casi in cui è possibile optare per la tassazione con aliquota fissa del 21%. Se in linea generale non è possibile applicare la cedolare secca ai negozi per i quali risulta in essere tra le medesime parti e per il medesimo locale un contratto d'affitto al 15 ottobre 2018, le regole si fanno più elastiche per i rinnovi: per l'Agenzia delle Entrate se un contratto di locazione scade nel corso del 2019, vale a dire termina la scadenza naturale prevista dal contratto, si potrà optare per il regime di cedolare secca in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione, in quanto lo stesso si considera come se fosse un nuovo contratto di locazione stipulato nel corso del 2019.

Ricapitolando, i requisiti da rispettare per usufruire della cedolare secca 2019 anche per gli affitti commerciali dei negozi, con l'applicazione della tassazione sostitutiva Irpef del 21%, sono i seguenti:

- I contratti di locazione devono essere stipulati nel corso dell'anno 2019;
- La cedolare secca per gli immobili commerciali può essere applicata per l'intera durata del contratto;
- Il nuovo regime fiscale interessa le unità immobiliari di categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente;
- La cedolare secca per i negozi può applicarsi agli immobili di superficie massima di 600 metri quadri; nel calcolo della superficie, le pertinenze non vanno considerate;
- Possono usufruire della cedolare i locatori persone fisiche, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori;
- L'aliquota della cedolare è pari al 21%;
- Non ci si può avvalere del nuovo regime fiscale in caso di contratti stipulati nell'anno 2019 se alla data del 15 ottobre 2018 "risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale".

Bitonto, 28/08/2019

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it