

STUDIO
BOIDI CECCHETTI E ASSOCIATI

DOTTORI COMMERCIALISTI

Dott. Giovanni Boidi
Dott. Piero Cecchetti
Dott. Concetta Bonaffini
Dott. Claudia Sgualdino
Dott. Francesca Colonna

Dott. Maurizio Orsi
Dott. Paolo Spriano
Dott. Serena Casalis
Dott. Stefano Angelino

Corso Vittorio Emanuele II n. 68
10121 - Torino

Tel. +39 011 0922.922
Tel. +39 011 5612.555
Fax +39 011 0922.923
Email: segreteria@bceassociati.it
Email: info@bceassociati.it

P. IVA 10428410012

Via Settembrini n. 26/a
20124 - Milano

COMUNICATO

**Ai Gentili Clienti
Loro Sedi**

m/email

Torino, 25 gennaio 2019

Circolare n.4/2019

Oggetto: ESTESA LA CEDOLARE SECCA ALLE LOCAZIONI COMMERCIALI CAT. C1

Come noto, l'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011 prevede la possibilità di assoggettare a "cedolare secca" (anziché ad IRPEF) i redditi fondiari derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo da parte del **locatore persona fisica "privato"**, ossia che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo.

La Finanziaria 2019 ha esteso l'applicazione della cedolare secca al reddito derivante dalla locazione di alcuni immobili commerciali. In particolare l'art. 1, comma 59 dispone 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 ... 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 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale".

AMBITO SOGGETTIVO

Al fine di inquadrare l'ambito soggettivo di applicazione della cedola secca "commerciale" va evidenziato che:

- per il locatore, in considerazione del fatto che la norma fa riferimento al reddito fondiario da assoggettare, in via ordinaria, ad IRPEF, la tassazione in esame è

applicabile soltanto nei casi in cui il contratto di locazione è stipulato da una persona fisica che opera come "privato" e non nell'esercizio di un'attività d'impresa / lavoro autonomo;

- per il locatario, diversamente da quanto previsto per la cedolare secca degli immobili abitativi, si ritiene "ammesso" il conduttore che opera nell'ambito dell'attività d'impresa, considerata la natura commerciale dell'immobile locato.

AMBITO OGGETTIVO

La norma sopra riportata prevede la possibilità di applicare la cedolare secca "commerciale" ai redditi derivanti da contratti di locazione relativi ad unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), di superficie fino a 600 mq. Risultano quindi esclusi da tale possibilità, ad esempio, gli immobili destinati ad ufficio / studio privato (categoria catastale A/10), a laboratori (categoria catastale C/3) nonché quelli strumentali ad attività industriali / artigianali (categoria catastale D).

per i contratti in corso al 15.10.2018, l'applicazione della cedolare secca "commerciale" è possibile soltanto in sede di stipula di un nuovo contratto nel 2019:

- a seguito della scadenza naturale del contratto in essere alla citata data (se le parti contraenti sono le medesime);
- ovvero con diversi contraenti.

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA "COMMERCIALE"

In merito a tale tassazione, si ritiene utile rammentare alcuni chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nel corso del tempo con riferimento agli immobili residenziali, applicabili anche alla cedolare secca "commerciale" in esame. In particolare si rammenta che la cedolare secca:

- sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali regionale e comunale, l'imposta di registro e l'imposta di bollo dovute per il contratto di locazione;
- comporta l'impossibilità, per la durata di validità dell'opzione, di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione;
- richiede l'esercizio di una specifica opzione da parte del locatore in sede di registrazione del contratto tramite il mod. RLI.

Affinché l'opzione sia "valida" è indispensabile che il locatore invii all'inquilino una comunicazione preventiva mediante raccomandata, con la quale, oltre a rendere nota la scelta per la cedolare secca, rinuncia all'aggiornamento del canone.

Dovendo essere "preventiva", la raccomandata va inviata prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca e "pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto".

ACCONTO CEDOLARE SECCA

La Finanziaria 2019 è intervenuta anche sulle modalità di determinazione dell'acconto della cedolare secca, modificando il citato art. 3, D.Lgs. n. 23/2011. In particolare l'art. 1, comma 1127 dispone che l'acconto è dovuto nella misura del 100% (anziché del 95%) dell'imposta dovuta l'anno precedente.

Lo Studio e i suoi Professionisti rimangono a disposizione per eventuali precisazioni o approfondimenti in merito.

Cordiali saluti.

STUDIO BOIDI CECCHETTI E ASSOCIATI

