

Studio Pierluigi Scibetta

Commercialisti – Revisori legali



Dott. Pierluigi Scibetta (1)
Dott. Giovanni Lanzillotta (1)
Dott. Luca Ricciardo (1)
Dott. Ludovica Scibetta
Dott. Maria Beatrice Scibetta
Rag. Lorena Nicoletti
Ass. Patrizia Fiorentini
(1) Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Piazza Giuseppe Mazzini n° 27
00195 - Roma
Tel. +39 06/37350780 -06/37350781
Fax +39 – 06/37.22.864
Email: info@studioscibetta.com
Pec : studioscibetta@legalmail.it
www.studioscibetta.com

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Contratto di locazione di immobile commerciale stipulato nel 2019: opzione per la cedolare secca anche in annualità successive alla prima

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l'articolo 1, comma 59, della L. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019), ha esteso **il regime della cedolare secca ai contratti di locazione, stipulati nel 2019, aventi ad oggetto immobili commerciali classificati in categoria C/1 ("Negozi o botteghe") di superficie fino a 600 mq, restando conseguentemente esclusi dal regime sostitutivo in commento i contratti di locazione già in essere nel 2018.** Si ricorda che **la Legge n. 160/2019** (Legge di Bilancio 2020) e **il successivo D.L. n. 162/2019** ("Decreto milleproroghe") **non hanno riconfermato per l'anno in corso la cedolare secca sulle locazioni di immobili commerciali che resta**, quindi, circoscritta alle **sole locazioni stipulate nel 2019** (per tutte le annualità di durata del contratto), **senza estendersi ai contratti stipulati nel 2020 e successivi.** Con la recente **risposta interpello 12.6.2020 n. 184**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, **con riferimento ad un contratto di locazione di immobile commerciale C/1 stipulato nel 2019, l'opzione per la cedolare secca può essere espressa anche in annualità successive alla prima** (ove nella prima annualità non fosse stata espressa), **nonché in sede di proroga del contratto di locazione.** Si ricorda, infatti, che **la norma recata dall'art. 1 co. 59 della L. 145/2018 richiama i contratti "stipulati nell'anno 2019"**, sicché **continua a trovare applicazione per tutte le annualità future, sino a quando il relativo contratto non termina.**

Premessa

L'articolo 1, comma 59, della L. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019), **ha esteso il regime sostitutivo della cedolare secca ai contratti di locazione stipulati nel 2019** ed aventi ad oggetto immobili commerciali in possesso delle seguenti caratteristiche:

→ doveva trattarsi di **immobili classificati in categoria catastale C/1** ("Negozi o botteghe");

Osserva

Posto che sono state **escluse dal regime sostitutivo tutte le altre categorie catastali proprie degli immobili strumentali**, non è stato conseguentemente possibile aderire al regime della cedolare secca per le locazioni aventi ad oggetto:

→ **immobili ad uso ufficio** (categoria catastale A/10);

→ **laboratori** (categoria catastale C/3);

→ **immobili strumentali** destinati ad attività artigianali o industriali (categoria catastale D).

→ la superficie del fabbricato concesso in locazione **non doveva superare 600 mq.**

Osserva

Nel computo dei 600 mq - che costituiva il limite per l'applicabilità della cedolare secca per le locazioni commerciali - **non andavano computate le pertinenze** le quali avrebbero potuto comunque accedere all'imposta sostitutiva se locate congiuntamente all'immobile commerciale principale.

Oltre alle richiamate limitazioni relative alla categoria catastale ed alla superficie dell'immobile locato, la cedolare secca per le locazioni commerciali è **risultata applicabile soltanto ai contratti stipulati nel 2019, restando** conseguentemente **esclusi dal regime** sostitutivo in commento **i contratti di locazione già in essere nel 2018 e quelli stipulati successivamente al periodo d'imposta 2019.**

Osserva

Conseguentemente, **l'accesso al regime della cedolare secca è stato precluso per i contratti stipulati nel 2019** ove, **alla data del 15 ottobre 2018 risultava in corso un contratto non scaduto** tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, **interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale** (risposta interpello n. 297/E/2019), mentre **è stato ammesso in presenza di un contratto avente ad oggetto il medesimo immobile** e i medesimi contraenti stipulato nel 2007 e risolto anticipatamente (rispetto alla naturale scadenza), **nell'ambito della**

procedura di concordato preventivo a cui era stata ammessa la società conduttrice (risposta interpello n. 268/E/2019).

Risposta interpello n. 184 del 12.6.2020

L'Agenzia delle Entrate, con la **risposta a interpello 12.6.2020 n. 184**, ha ricordato che, a norma dell'art. 3 del DLgs. 23/2011, **l'opzione per la cedolare secca può comunque essere espressa anche dopo la registrazione del contratto, in sede di proroga o di annualità successive alla prima.**

Osserva

In particolare, **l'Agenzia ha applicato tale principio ad un contratto di locazione di immobile commerciale C/1**, di superficie inferiore a 600 mq, **stipulato nel 2019**, per il quale, quindi, **sussistevano tutte le condizioni per l'accesso alla cedolare secca** a norma dell'art. 1 co. 59 della L. 145/2018, ma **l'opzione per la tassa piatta non era stata espressa al momento della registrazione del contratto.**

Nel caso di specie, posto che **il contribuente era in possesso di tutti i requisiti per l'applicazione della cedolare secca** sui contratti di locazione commerciale, ex art. 1 co. 59 della L. 145/2018, in quanto **il contratto era stato stipulato nel corso del 2019**, l'Agenzia afferma che **egli può esprimere l'opzione** (non avendolo fatto al momento della registrazione del contratto), **presentando il modello RLI:**

- **anche in annualità successive alla prima**, entro il termine (di 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità) per il versamento dell'imposta di registro sul canone annuo;
- **nonché in sede di proroga del contratto di locazione** (entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del contratto).

Osserva

In particolare, l'esercizio o la modifica dell'opzione possono essere effettuati utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI web) o presentando il modello RLI compilato presso lo stesso Ufficio dove è stato registrato il contratto.

L'opzione avrà effetto "con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione".

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti