

Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

Rag. Tedeschi Ugo

Rag. Pini Fabiana
Consulente del Lavoro

Dott. Vergioli Riccardo
Commercialista

Avv. Tedeschi Costanza
Servizi legali e contrattuali

CEDOLARE NEGOZI CON CONDUTTORE IMPRESA

La Legge di Bilancio 2019 ha introdotto, dal 1° gennaio scorso, la possibilità di applicare la tassazione cedolare per le locazioni; tale soluzione, originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa, da quest'anno viene estesa alle 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%.

Vale solo per i nuovi contratti

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 puntualizza che, nel caso di locazione di negozi, la cedolare è applicabile anche nel caso di conduttore che agisce nell'esercizio dell'impresa (sia esso imprenditore individuale o società).

La cedolare sui negozi

La tassazione cedolare, con prelievo fisso nella misura del 21%, è consentita per le locazioni commerciali, 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).

La norma anti-abuso

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.

Aspetti soggettivi

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.

Vi era un dubbio riguardante la qualifica del soggetto che prende in locazione tale immobile; con riferimento ai fabbricati abitativi, l’Agenzia delle entrate si era espressa negando il diritto alla tassa piatta nel caso di locatario titolare di partita Iva che impiega il bene nell’attività d’impresa, quand’anche l’immobile fosse a destinazione abitativa e impiegato per fini abitativi (uso foresteria, in particolare).

Nella recente circolare n. 50/E/2019 l’Agenzia delle entrate ha precisato che tale ultima condizione non deve, invece, essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale.

Via libera al conduttore con partita Iva

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.

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.