

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

Rag. Tedeschi Ugo

Dott. Vergioli Riccardo
Commercialista

Rag. Pini Fabiana
Consulente del Lavoro

Avv. Tedeschi Costanza
Servizi legali e contrattuali

CEDOLARE NEGOZI ANCHE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE AL 2019

Per i soli contratti sottoscritti nel 2019, era prevista la possibilità di operare per la tassazione cedolare con aliquota al 21% per le locazioni di tipo commerciale; tale soluzione, originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa, è stata temporaneamente estesa alle locazioni riguardanti i negozi.

Con la recente **risposta a interpello n. 190 del 22 giugno 2020** l'Agenzia ha chiarito che questa possibilità può riguardare anche le annualità successive quando l'opzione non fosse stata esercitata nel 2019, a patto che il contratto risulti sottoscritto o rinnovato nel 2019.

La cedolare per i negozi

La tassazione cedolare per i negozi è consentita al verificarsi di determinati requisiti:

- prima di tutto essa riguarda esclusivamente i locatori persone fisiche che agiscono al di fuori del regime d'impresa, essendo un regime sostitutivo Irpef per la tassazione fondiaria;
- inoltre, la cedolare è applicabile solo agli 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 200 metri quadrati, il canone complessivo per entrambi gli immobili potrà essere assoggettato a cedolare).

Efficacia e proroghe 2019

Il regime di tassazione cedolare può riguardare solo i contratti stipulati "nell'anno 2019", senza che sia possibile applicare il medesimo beneficio ai contratti stipulati precedentemente ed in corso nel 2019, la cui tassazione deve continuare con le regole ordinarie. Inoltre, qualora il precedente contratto fosse stato risolto a partire dal 15 ottobre 2018 per stipularne un altro nel corso del 2019 tra le stesse parti contrattuali e per lo stesso immobile, da assoggettare a cedolare, detto contratto dovrebbe continuare a scontare la tassazione ordinaria.

Con la risposta a interpello n. 297 del 22 luglio 2019 l'Agenzia delle entrate si interessa del caso relativo al contratto scaduto nel 2019. Ci si era domandati, infatti, se il riferimento ai contratti di locazione di immobili commerciali stipulati nel 2019 consentisse **l'opzione in relazione a contratti solo prorogati nel 2019**; la risposta risulta positiva.

Esempio

Contratto di locazione 6+6 stipulato nel 2013 e che giunga a proroga nel 2019.
Secondo il chiarimento contenuto nella risposta n. 297/2019, l'opzione per la cedolare secca risultava ammessa per gli ulteriori 6 anni di contratto.

Come già detto in precedenza, con la recente risposta ad **interpello n. 190 pubblicata il 22 giugno 2020** l'Agenzia ha chiarito che il contribuente che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

In definitiva, si può concludere che il contratto che poteva beneficiare della cedolare secca non perde tale diritto se nel 2019 non è stata esercitata l'opzione, potendo tale opzione essere esercitata per le annualità successive.

Esempio

Contratto di locazione 6+6 stipulato il 1° luglio 2019 con durata fino al 30 giugno 2025, senza opzione per la cedolare secca.

Secondo il chiarimento contenuto nella risposta n. 190/2019, l'opzione per la cedolare secca risulterebbe ammessa per le annualità successive alla prima.

A tale fine occorrerà manifestare l'opzione entro il 30 luglio 2020.