

Cedolare secca per i contratti di locazione commerciale – R.M. 50/E/2019

21 Maggio 2019

Il regime opzionale di *cedolare secca* per i contratti di locazione si applica anche nei confronti di conduttori che svolgono attività commerciale, come persone fisiche o società, in relazione ad immobili di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Resta confermato, ai fini del regime agevolato, che il locatore deve essere una persona fisica, che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione 17 maggio 2019 n.50/E**, fornendo i primi chiarimenti a proposito dell'estensione, anche alle locazioni di immobili ad uso commerciale, della *cedolare secca* al 21%, applicabile in alternativa al regime ordinario a decorrere dal 2019 (cfr. art.co.59, della legge 145/2018 – legge di Bilancio 2019)[1].

Come noto, infatti, la legge di Bilancio 2019 prevede **la possibilità di optare per l'applicazione di una cedolare secca al 21%**, sostitutiva dell'IRPEF, dell'imposta di registro e di bollo, **per i canoni d'affitto di immobili commerciali**, per i nuovi contratti conclusi nell'anno 2019.

Si tratta, in particolare, di contratti di locazione:

- aventi ad oggetto unità immobiliari accatastate nella categoria C/1 – **Negozi e botteghe** e di superficie sino a 600 mq (esclusa quella delle pertinenze) e relative pertinenze locate congiuntamente;
- in cui il locatore è soggetto IRPEF, non esercente attività d'impresa.

Viene esplicitamente prevista, inoltre, l'inapplicabilità del suddetto regime sostitutivo ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risulti già in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Si ricorda, al riguardo, che il regime della *cedolare secca* è stato introdotto dal 2011[1] con riferimento all'affitto di abitazioni, e consente di "sottrarre" il reddito da locazione dall'ordinario prelievo IRPEF, ivi comprese le addizionali regionali e comunali, per assoggettarlo ad un'imposta "secca" del 21% (per i contratti "a canone libero") o del 10% (per il biennio 2018-2019, in caso di contratti "a canone concordato")[2], sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo.

Al riguardo, nella R.M. 50/E/2019, l'Agenzia delle Entrate precisa che, alla luce dell'estensione dell'ambito applicativo della *cedolare secca*, si deve ritenere ormai **superato il chiarimento a suo tempo fornito con la C.M. 26/E/2011, che precludeva il beneficio nell'ipotesi in cui il conduttore dell'abitazione operasse in veste di esercente attività d'impresa, arte o professione**[3].

Pertanto, viene chiarito che dal 2019 il **beneficio** si rende **applicabile** anche nei **confronti di conduttori** che svolgono **attività commerciale**, come persone fisiche o società, con riferimento ai **contratti aventi ad oggetto immobili di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)**.

[1] Cfr. l'art.3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23 ed il Provvedimento del 7 aprile 2011.

[2] L'art.1, co.16, della legge 205/2017 ha previsto la proroga per il biennio 2018-2019 delle disposizioni contenute nell'art. 9 del DL 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014, che prevede, la riduzione (dal 15%) al 10% dell'aliquota della *cedolare secca* applicata sugli affitti a canone concordato. In origine, l'aliquota per tali contratti era stata fissata al 19%.

[3] Resta fermo che nell'ipotesi di locazione di abitazioni, il regime della *cedolare secca* è escluso in presenza di un conduttore che agisce nell'esercizio di attività d'impresa.