

Dottori Commercialisti

Italo Bruno Vergallo
Luca Brivio
Giuseppe Rizzo
Raffaele Pisano
Maria Grazia Ferrari
Nicola Modugno

Federica Misan
Davide Scotti
Michele Calabrese
Carlo Castrignanò
Giulia Capetti
Valentina Jametti
Gabriele Zanchi
Thomas Ferrari
Monica Di Sire
Luca Manco

Milano, 17 gennaio 2019

Clienti loro sede

Rif. GR/cm

CIRCOLARE N. 6C/2019

CEDOLARE SECCA ESTESA ALLE LOCAZIONI DI NEGOZI

La tassazione cedolare per le locazioni, introdotta dal 2011 per i soli fabbricati a destinazione abitativa, 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 nella misura fissa del 21%.

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.

La cedolare sui negozi

La Legge di Bilancio per il 2019 stabilisce 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"*.

Pertanto, la possibilità di tassare i canoni al 21% è piuttosto ristretta:

- 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 ad 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 gravosa 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.

Evidentemente, 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.

Solo nuovi contratti

La medesima Legge di Bilancio precisa anche come 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).



Via Solari, 12
20144 Milano
Tel. +39 02 874506
Fax +39 02 72000569

Via Vicolo Lambro, 1
ang. via Vittorio Emanuele
20900 Monza

studio@vbea.it
www.vbea.it

Cod. Fisc. e P. Iva:
02376400962

Ma la norma contiene anche una previsione antielusiva: *"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."*

In particolare, quest'ultimo passaggio serve ad evitare comportamenti elusivi di coloro che, avendo un contratto in corso, intendessero risolverlo per stipularne un altro da assoggettare a cedolare (a meno che la risoluzione non fosse intervenuta prima del 15 ottobre 2018).

Ovviamente, se il contratto fosse risolto e ne fosse stipulato uno diverso con diverse parti contrattuali, detto contratto potrebbe essere assoggettato a cedolare.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

Studio Vergallo, Brivio & Associati
(dott. Giuseppe Rizzo)

