Locazione commerciale nuova sottoscritta nel 2019. La cedolare può essere scelta anche nelle annualità successive



Con la risposta n. 198 dell'1° luglio 2020 dell'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di optare per regime della "cedolare secca negozi" in relazione ai **contratti di locazione "nuovi" stipulati nel corso del 2019** e per il quale, in sede di prima registrazione, è stata scelta la tassazione ordinaria. In pratica, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, è ancora possibile accedere al regime della cedolare secca **per le annualità contrattuali successive**, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (salvo l'utilizzo della cd. *remissione in bonis* di cui all'articolo 2 del Dl 16/2012, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità). Entro lo stesso termine, è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare. E questo nonostante la **mancata proroga** della disposizione di cui all'articolo 1,

comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per il 2019) nella quale era stata introdotta la possibilità per i proprietari di optare per la cedolare secca con riferimento a contratti di locazione di unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.

L'esercizio o la modifica dell'opzione possono essere effettuati:
– utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (*software* RLI o RLI-web);
– presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso Ufficio dove è stato registrato il contratto.

Sull'utilizzo della cd. ***remissione in bonis*** di cui all'articolo 2 del D.L. 16/2012, vedi:

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 47 E del 20 dicembre 2012, con oggetto: Questioni interpretative in merito all'applicazione dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, (c.d. "cedolare secca") …

Link al testo della risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 198 dell'1° luglio 2020, con oggetto: CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Locazione di immobili ad uso commerciale – Imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul canone di locazione relativo ai contratti di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) di superficie fino a 600 metri – Ambito applicativo – Contratto di Locazione commerciale nuovo stipulato nel 2019 – Possibilità di optare per la cedolare negozi anche nel 2020 (o per tutte le annualità future, sino alla scadenza del contratto) – Affermazione – Art. 3, del

D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 – Art. 1, comma 59, della L. 30/12/2018, n. 145