Cedolare secca. Ammesse al regime sostitutivo le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori persone fisiche o società che svolgono attività commerciali



Possono 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. Resta ferma, invece, per quanto attiene alla figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, la condizione che lo stesso sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni. Questa in sintesi la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 50 E del 17 maggio 2019.

Le disposizioni della legge di bilancio 2019

Si ricorda, che la legge di bilancio per il 2019, all'articolo 1 comma 59 ***(in "Finanza & Fisco" n. 33-34/2018, pag. 2379)*** ha esteso il regime opzionale della cedolare secca sugli affitti previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, anche ai canoni di locazione derivanti dai **nuovi contratti che saranno stipulati nell'anno 2019** dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, **aventi ad oggetto gli immobili destinati all'uso commerciale**, classificati nella categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) e le relative pertinenze, classificate nelle categorie catastali C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/6 (Stalle, scuderie e rimesse) e C/7 (Tettoie chiuse e aperte) se congiuntamente locate. Per usufruire del regime opzionale in questione, l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, **non superiore a 600 metri quadrati**. Al fine di evitare che i soggetti, con contratti già in corso, stipulino un nuovo contratto per avvalersi del regime opzionale della cedolare secca, è previsto che l'estensione al regime opzionale 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.

L'opzione

L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

- 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.

I chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

Link al testo della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 50 E del 17 maggio 2019, 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 – Contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo – Ammissibilità – Art. 3, del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 – Art. 1, comma 59, della L. 30/12/2018, n. 145

Link al testo della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 E del 10 aprile 2019, con oggetto: NOVITÀ FISCALI 2019 – MANOVRA FINANZIARIA PER IL 2019 – Legge di Bilancio 2019 – Primi chiarimenti – Estensione del regime forfetario – Imposta sostitutiva per imprenditori individuali e lavoratori autonomi – Riporto delle perdite per i soggetti IRPEF – Proroghe delle detrazioni per spese di ristrutturazione edilizia e del risparmio energetico – Iper ammortamento e *Cloud computing* – Credito d'imposta ricerca e sviluppo (R&S) – Definizione agevolata dei debiti tributari per contribuenti in difficoltà economica – L. 30/12/2018, n. 145 – D.L. 23/10/2018, n. 119, conv., con mod., dalla L. 17/12/2018, n.136*».* ***Cfr. Paragrafo 1.9 (Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale – comma 59) e 1.10 (Acconto cedolare secca – comma 1127)***

Chiarimenti in ordine al regime fiscale oggetto di estensione dall' art. 1, comma 59, della L. 30/12/2018, n.

145 sono stati forniti dalla scrivente, tra l'altro, con le circolari n. 26/E del 1° giugno 2011 (in *"Finanza & Fisco" n. 17/2011, pag. 1333*), n. 20/E del 4 giugno 2012 (in *"Finanza & Fisco" n. 16/2012, pag. 1221*), n. 47/E del 20 dicembre 2012 (in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati), n. 13/E del 9 maggio 2013 (in *"Finanza & Fisco" n. 12/2013, pag. 831*) e con la risoluzione n. 115/E del 1° settembre 2017 (in *"Finanza & Fisco" n. 19/2017, pag. 1520*).

Locazione di unità immobiliare abitativa

La giurisprudenza sull'applicazione della cedolare secca anche ai contratti di locazione in cui il conduttore risulta un esercente attività d'impresa o un professionista

Commissione Tributaria Provinciale di Bari, Sez. I, n. 825 del 2 maggio 2019

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Natura giuridica del conduttore e del locatore – Immobile uso abitativo

La disciplina del particolare regime fiscale, denominato "cedolare secca", è disciplinato dall'art. 3 del D.Lgs. n. 23 del 2011, il cui art. 1 dispone che «*in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime*». Il presupposto pertanto è che la locazione sia destinata ad uso abitativo e che il locatore non abbia stipulato il contratto nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni, come disciplinato dal sesto comma del citato articolo 3. In altri termini, se il locatore è una persona fisica che non esercita attività imprenditoriale, sussistendo il requisito previsto dalla legge della

destinazione dell'immobile ad uso abitativo, e possibile optare per la cedolare secca per la tassazione dei canoni di locazione, **e non ha alcuna rilevanza il fatto che il conduttore sia una società**.

Commissione Tributaria Provinciale di Pavia, Sez. III, n. 222 del 25 giugno 2018

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Immobile ad uso abitativo – Locatore persona fisica che non esercita attività imprenditoriale – Locatario società – Applicabilità

Il regime della cd. "cedolare secca" è applicabile in caso di locazione di immobile ad uso abitativo da parte di una persona fisica ad una società, se il locatore persona fisica non esercita un'attività imprenditoriale, poiché, per usufruire del predetto regime, **il locatore non deve agire nell'esercizio di impresa o di lavoro autonomo, mentre nessuna limitazione è indicata in capo al locatario.**

Commissione Tributaria Provinciale di Milano, Sez. XIV, n. 2614 dell'8 giugno 2018

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Natura giuridica del conduttore e del locatore – Immobile uso abitativo

È corretta l'interpretazione secondo cui tutta la normativa sulla cedolare secca concerne il locatore dell'unità immobiliare, quando, come nel caso di specie, sia pacifico che il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliare ad uso abitativo. È il locatore a non dover svolgere attività di impresa, arti o professioni, **mentre è ininfluente la natura giuridica del locatario**.

Commissione Tributaria Regionale dell'Umbria, Sez.III, n. 117 del 16 febbraio 2018

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Locazioni ad uso abitativo – Cedolare secca – Regime fiscale

In tema di tassazione dei canoni di locazione, il locatore persona fisica che non eserciti attività imprenditoriale può optare per il regime della c.d. cedola secca di cui all'art. 3 del D.lgs. n. 23/2011 anche quando il contratto – purché inerente immobile con destinazione abitativa – sia posto in essere con un conduttore che abbia la veste di imprenditore o lavoratore autonomo. E' dunque errata la decisione del giudice di primo grado, essendo il locatore l'unico beneficiario della cedolare secca oltre che l'unico a poter optare per il suddetto regime fiscale, **a nulla rilevando la diversa interpretazione effettuata con la circolare citata dall'Ufficio finanziario, come noto "*tam quam non esset*" ove in contrasto con la legge**.

Commissione Tributaria Regionale della Liguria, Sez.I, n. 800 del 31 maggio 2017

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – Cedolare secca su locazioni abitative – Art. 3 D.Lgs. 23/2011 – Circ. 26/E/2011

La normativa di riferimento, ossia l'art. 3 del D.lgs. 23/2011, sotto il profilo soggettivo, si limita ad affermare che le disposizioni di cui ai commi 1,2,4,5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio d'impresa, o di arti e professioni, con ciò precludendo chiaramente l'applicabilità della cedolare solo quando è il locatore ad agire nella veste di imprenditore o di lavoratore autonomo.