

Analisi e commenti

Legge di bilancio per il 2019: cedolare secca anche per i negozi

24 Gennaio 2019

Il regime non è applicabile se al 15 ottobre 2018 risulta in corso un contratto non scaduto, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto in anticipo rispetto alla scadenza naturale

Thumbnail
Image not found or type unknown

Estensione della cedolare secca, con aliquota del 21%, ai canoni di locazione relativi a negozi e botteghe, di superficie complessiva non superiore a 600 metri quadri, e alle relative pertinenze locate congiuntamente. Il regime è applicabile ai contratti stipulati nel 2019.

La novità arriva dall'articolo 1, **comma 59**, legge 145/2018.

La legge di bilancio per il 2019 ha, dunque, ammesso al regime della cedolare secca (**articolo 3**, Dlgs 23/2011), fino a oggi riservato agli immobili abitativi (categorie catastali da A/1 ad A/11, esclusa la A/10) e relative pertinenze, locati con finalità abitative (e non anche per uso ufficio o promiscuo) non nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni a conduttori che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, anche i locali commerciali, più precisamente le unità immobiliari di categoria catastale C/1: si tratta di botteghe e negozi destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti. Restano, pertanto, esclusi gli immobili ad uso uffici o studi privati (categoria A/10) e gli immobili strumentali utilizzati per attività industriali o artigianali.

L'agevolazione è estesa alle relative pertinenze, cioè le unità classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (stalle, scuderie e rimesse) e C/7 (tettoie chiuse e aperte), purché locate congiuntamente.

L'unità locata deve avere una superficie complessiva non superiore a 600 metri quadri, al netto delle pertinenze.

Il regime, che ha carattere facoltativo, consente di assoggettare il canone di locazione annuo

stabilito dalle parti a un'imposta sostitutiva (dell'Irpef e delle relative addizionali regionale e comunale per la parte derivante dal reddito dell'immobile, nonché delle imposte di registro e di bollo ordinariamente dovute per la registrazione, la risoluzione e la proroga di un contratto di locazione) nella misura del 21% anziché, facendo concorrere il reddito fondiario alla formazione del reddito complessivo imponibile, alla tassazione Irpef ordinaria.

L'opzione è riservata al locatore, ossia il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, e va esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione, con effetti per l'intera durata dello stesso, salvo revoca.

L'applicazione della cedolare secca ai locali commerciali è possibile per i contratti stipulati nell'anno 2019. Non però nell'ipotesi in cui 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.

Tale condizione ha un'evidente finalità antielusiva, volendo evitare che si proceda alla risoluzione del contratto in essere per sottoscriverne contestualmente un altro, tra le stesse parti e per lo stesso immobile, con effetto dal 2019, semplicemente per fruire della tassazione più favorevole.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/legge-bilancio-2019-cedolare-secca-anche-negozi>