

Normativa e prassi

Cedolare secca per locali commerciali l'erede subentra nel vecchio regime

22 Luglio 2019

Soltanto se il proprietario degli immobili aveva il diritto di optare per l'imposta sostitutiva del 21 per cento, l'agevolazione fiscale sarà trasmessa anche ai suoi discendenti



L'erede acquisisce l'insieme dei rapporti patrimoniali del *de cuius*, compresi i contratti di locazione di immobili non abitativi, e potrà optare per il regime fiscale di favore se era già in essere alla data del decesso del locatore, fino quando siano soddisfatti i requisiti richiesti dalla norma. Questa, in sintesi, la **risposta n. 297/2019** del 22 luglio fornita

dall'Agenzia.

Quesito

A interpellare l'Agenzia sono i figli di un proprietario di tre immobili commerciali categoria C/1, concessi in locazione. A seguito del decesso del padre, i contratti di tali unità locate sono stati ceduti in usufrutto in misura del 100% alla madre, come da testamento olografo.

Ebbene, i figli vogliono sapere se i contratti di affitto possano usufruire del regime di cedolare secca, previsto dall'art. 1, comma 59 della legge n. 145/2018, in virtù della cessione dei contratti stessi alla vedova usufruttuaria.

Risposta

La disposizione richiamata, ricorda l'Agenzia, prevede 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, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. 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".

Sebbene il regime della cedolare secca, con l'aliquota del 21%, sia stato esteso anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, effettuata nel 2019, relativi a immobili ad uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1), ad opera dell'articolo 3 del Dlgs. n. 23/2011, per chiarire il dubbio degli istanti bisogna verificare se il proprietario ne avesse diritto al momento del decesso.

In effetti, il locatore non aveva il diritto all'opzione, poiché, come citato nell'ultimo periodo della norma, l'applicazione della cedolare è preclusa ai contratti stipulati nel 2019, a patto che alla data del 15 ottobre 2018 non risulti già in essere per lo stesso immobile e tra gli stessi soggetti un contratto non scaduto, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Ciò detto, anche l'erede, che subentra nell'insieme dei rapporti patrimoniali del *de cuius* compresi i contratti di locazione, non potrà optare per il regime della cedolare secca fino a quando i relativi contratti di locazione non soddisfino i requisiti richiesti dalla norma.

Nello specifico, se la scadenza naturale di uno dei contratti cade nel corso del 2019, l'erede potrà optare per il regime fiscale agevolato in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione: la proroga, infatti, viene considerata come un contratto di affitto stipulato nel corso del 2019.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cedolare-secca-locali-commerciali-lerede-subentra-nel-vecchio>