

Normativa e prassi

Varco aperto alla cedolare secca per l'affitto commerciale ordinario

1 Luglio 2020

Il passaggio è possibile nel termine previsto per il versamento periodico del Registro dovuto sull'ammontare del canone, cioè nei trenta giorni successivi alla scadenza di ciascuna annualità

cedolare secca Il contribuente che, dal 1° gennaio 2019, ha locato un immobile commerciale scegliendo, al momento della registrazione del contratto, la tassazione ordinaria, può transitare nel regime della cedolare secca entro il 31 gennaio 2021. Lo afferma l'Agenzia nella **risposta n. 198** del 1° luglio 2020, riepilogando le disposizioni normative e la prassi in materia.

Innanzitutto, l'amministrazione ricorda che, dopo l'estensione dell'ambito applicativo del regime in argomento (regolato dall'**articolo 3**, Dlgs n. 23/2011) ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, sottoscritti nel 2019, relativi a immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e relative pertinenze locate congiuntamente, operata dall'articolo 1, **comma 59**, del Bilancio per il 2019 (legge n. 145/2018), è intervenuta per chiarire alcuni aspetti della norma.

In particolare, con la circolare n. 8/2019, ha precisato che, qualora l'opzione per la cedolare secca non sia stata esercitata in sede di registrazione del contratto, nulla è perduto. La scelta per il regime (o la revoca), infatti, si può ancora effettuare entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità):

- 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.

Detto questo, considerato che nel caso esaminato il contratto ha avuto decorrenza dal 1° gennaio 2019, l'opzione per la cedolare secca per il 2020 avrebbe dovuto essere esercitata entro il 31 gennaio dello stesso anno, mentre, per il 2021, potrà essere effettuata nel termine del 31 gennaio 2021 e così via per gli anni successivi. Pertanto, l'istante può sempre optare, con riferimento alle annualità successive, per il regime della cedolare secca nei termini e con le modalità indicate nella circolare n. 8/2019, ossia presentando il relativo modello Rli entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Nella risposta, infine, coglie l'occasione per ricordare che il regime della cedolare non è applicabile ai contratti stipulati nel 2019, qualora al 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.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/varco-aperto-alla-cedolare-secca-laffitto-commerciale-ordinario>