

Normativa e prassi

Cedolare secca per i negozi, si può scegliere dopo il primo anno

23 Settembre 2020

Per i contratti di locazione stipulati o rinnovati nel corso del 2019, senza optare da subito per il regime fiscale alternativo, la scelta può essere effettuata nelle annualità successive

immagine generica illustrativa

L'opzione per accedere al regime della cedolare secca per i canoni che derivano dalla locazione di immobili destinati all'uso commerciale, permessa alle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa, è consentita anche nelle annualità successive alla stipula del contratto. La scelta, però, va comunicata entro il termine previsto per il pagamento annuale dell'imposta di registro.

Questo il parere dell'Agenzia delle entrate, fornito con la risposta a interpello **n. 388** del 22 settembre.

L'interpello è stato presentato da una contribuente che, con la madre e i fratelli, ha concesso in locazione nel 2013 un immobile di 90 metri quadrati appartenente alla categoria catastale C/3, che definisce i laboratori artigianali.

A seguito del decesso di due familiari e degli accordi in sede di divisione ereditaria, l'istante è rimasta l'unica dante causa nel contratto di affitto, che era valido per sei anni e tacitamente rinnovabile per altri sei, a decorrere dal 1° maggio del 2013.

Dal 19 marzo del 2018, inoltre, è stato modificato il classamento catastale dell'immobile ceduto in locazione, che è passato da C/3 a C/1 (negozi e botteghe), categoria per la quale è consentito l'accesso al regime fiscale della cosiddetta "cedolare secca", in virtù dell'articolo 1, **comma 59**, della legge di bilancio per il 2019 che prevede l'applicazione del regime alternativo con la tassazione al 21% del reddito da locazione, anche per i contratti di locazione di unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le

pertinenze.

Le parti coinvolte dal contratto hanno tacitamente rinnovato l'accordo al 1° maggio del 2019 e l'istante, al quale non è stato consentito l'accesso alla cedolare per il decorso dei termini dovuti per il versamento dell'imposta di registro, chiede se può optare per il regime alternativo a partire dalla seconda annualità

L'Agenzia, come consuetudine, nel formulare la risposta propone anche un riepilogo delle norme. La cedolare secca, istituita con l'**articolo 3** del Dlgs n. 23/2011, è un regime opzionale alternativo rispetto a quello ordinario per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche: si applica agli immobili a uso abitativo e sostituisce l'Irpef e le relative addizionali, le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. La cedolare sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti, la cedolare secca si applica con l'aliquota del 21 per cento.

La legge di bilancio per il 2019 ha esteso il regime opzionale anche ai canoni di locazione derivanti da contratti stipulati nel corso del 2019, da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni, che hanno oggetto immobili destinati all'uso commerciale, di categoria catastale C/1, con superficie fino a 600 metri quadrati escluse le pertinenze. L'opzione non può essere accettata nel caso di contratti stipulati nel 2019, se tra gli stessi contraenti era in vigore al 15 ottobre 2018 un contratto per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

La scelta del regime alternativo deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto e vale, salvo revoca, per tutta la sua durata. La **circolare n. 8/E** del 2019, che commenta le novità fiscali della legge di bilancio del 2019, al punto 1.9 tratta di cedolare e ricorda che se l'opzione non viene esercitata in sede di registrazione del contratto, *è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità 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 (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità). Entro lo stesso termine è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare.* 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, presso lo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto

In caso di scadenza naturale del contratto nel corso del 2019, al locatore è riconosciuta la possibilità di optare per la cedolare al momento dell'eventuale proroga; quest'ultima, infatti, è assimilata alla stipula e deve essere comunque comunicata all'Agenzia (paragrafo 2.3 della [circolare n. 27/E](#) del 2016)

Tornando al caso specifico, all'istante è consentito l'accesso al regime della cedolare secca dalla seconda annualità del contratto prorogato. La locatrice, infatti, non ha esercitato l'opzione entro i termini previsti e, invece, ha corrisposto l'imposta di registro per il periodo 1° maggio 2019 - 30 aprile 2020. L'Agenzia ritiene quindi che, se sussistono tutti i presupposti sopra elencati per l'accesso al regime della cedolare secca, la contribuente potrà optare per i periodi successivi presentando il modello Rli entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/cedolare-secca-negozi-si-puo-scegliere-dopo-primo-anno>