Euroconference Editoria

PRASSI FLASH

Prassi flash del 16 giugno 2020

Locazioni commerciali: opzione per la cedolare secca anche nelle annualità successive al 2019

di Alessandro Bonuzzi – dottore commercialista e revisore legale

Il documento di prassi
Risposta a interpello n. 184/2020
Il caso
Una persona fisica (Istante) ha stipulato con un nuovo conduttore un nuovo contratto di locazione in data 20 febbraio 2019 con durata dal 1° febbraio 2019 al 31 gennaio 2025. L'immobile oggetto del contratto è un fabbricato classificato nella categoria catastale C/1, di superficie non superiore a 600 metri quadrati. Atteso che il contratto di locazione è stato stipulato in vigenza dell'articolo 1, comma 59, L. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019), l'Istante chiede di conoscere se sussista la possibilità di aderire, in sede di proroga, al regime di tassazione della cedolare secca per i redditi derivante dalla locazione dell'immobile.
La soluzione
L'articolo 1, comma 59, L. 145/2018 ha esteso la cedolare secca ai canoni di locazione derivanti da nuovi contratti stipulati nell'anno 2019 da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, aventi a oggetto: - gli immobili destinati all'uso commerciale, classificati nella categoria catastale C/1 – Negozi e botteghe; - nonché le relative pertinenze, che sono quelle classificate nelle categorie catastali C/2 – Magazzini e locali di deposito – C/6 – Stalle, scuderie e rimesse – e C/7 – Tettoie chiuse e aperte –, laddove congiuntamente locate. L'opzione per il regime sostitutivo può essere esercitata a condizione che:

- l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione abbia una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati;
- alla data del 15 ottobre 2018, non risulti in essere tra i medesimi soggetti un contratto di locazione per lo stesso immobile, da interrompere anticipatamente rispetto alla scadenza naturale (c.d. previsione antielusiva).

Siccome con la circolare n. 26/E/2011 è già stato chiarito che, in caso di proroga del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro, tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi, in relazione al caso prospettato, l'Agenzia delle entrate conclude agevolmente ritenendo che il regime della cedolare secca possa trovare applicazione anche in sede di proroga del contratto di locazione stipulato dall'Istante, ai sensi dell'articolo 1, comma 59, L. 145/2018. In particolare, l'esercizio dell'opzione potrà essere effettuato:
- 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.

Si ricorda che, invece, con la risposta a interpello n. 297/2019, l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di precisare che la proroga effettuata nell'anno 2019 di un contratto di locazione commerciale andava considerata come un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019, con possibilità dunque di esercitare l'opzione per la cedolare secca.

Ciò detto, la risposta in commento si spinge oltre al parere richiesto dall'Istante. Viene, infatti, affermato che, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive. Ciò significa che chi non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime con riferimento alle annualità successive al 2019.

Quindi, ad esempio, nel caso di un contratto di locazione stipulato in data 1° settembre 2019, per il quale il locatore non ha optato per il regime della cedolare secca pur avendone la possibilità, il locatore stesso potrà optare per la cedolare secca per la seconda annualità del contratto, entro il 30 settembre 2020.

I precedenti

Risposta a interpello n. 364/2019
Risposta a interpello n. 340/2019
Risposta a interpello n. 297/2019
Risposta a interpello n. 268/2019
Risoluzione n. 50/2019
Circolare n. 8/E/2019
Risoluzione n. 115/E/2017
Circolare n. 26/E/2011

Gli articoli correlati

"Le novità 2020 della cedolare secca" – Leonardo Pietrobon, La circolare tributaria, n. 6/2020
"Cedolare secca per le locazioni di immobili commerciali e i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate" – Sandro Cerato, La circolare tributaria, n. 33/2019
"La "cedolare secca" anche per affitti commerciali" – Matteo Feroci, Consulenza immobiliare, n. 17/2019
"La nuova cedolare secca commerciale dopo i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate" – Alessandro Bonuzzi, La circolare tributaria, n. 18/2019
"La "cedolare secca" per le locazioni commerciali" – Leonardo Pietrobon, Consulenza immobiliare, n. 11/2019

"La cedolare secca su immobili commerciali e i recenti chiarimenti dell'Agenzia" - Luca Mambrin, Ecnews 24 Ottobre 2019

"Il subentro ex lege di un nuovo conduttore non apre alla cedolare secca" - Alessandro Bonuzzi, Ecnews 7 Settembre 2019

"Cedolare secca commerciale applicabile ai contratti prorogati nel 2019"" - Alessandro Bonuzzi, Ecnews 6 Settembre 2019

"Cedolare secca solo per i nuovi contratti commerciali" - Sandro Cerato, Ecnews 3 Settembre 2019

"Cedolare secca e subentro dell'erede nel contratto di locazione" - Sandro Cerato, Ecnews 23 Luglio 2019

"Cedolare secca anche se il conduttore è un imprenditore" - Lucia Recchioni, Ecnews 18 Maggio 2019

"Cedolare secca commerciale: i "timidi" chiarimenti del Fisco" - Alessandro Bonuzzi, Ecnews 11 Aprile 2019

"Estensione della cedolare secca troppo "stretta"" - Sandro Cerato, Ecnews 23 Gennaio 2019

"Estensione della cedolare secca ai negozi: libera la natura del locatario" - Fabio Garrini, Ecnews 21 Gennaio 2019

"La nuova cedolare secca "commerciale"" - Cristoforo Florio, Ecnews 14 Gennaio 2019

Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Il quotidiano telematico di Euroconference
diretto da Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi
NOTIZIE E APPROFONDIMENTI
PER I PROFESSIONISTI DI TUTTA ITALIA
IscriviTi alla mailing list e
rimani informato su tutte le news
www.ecnews.it

EDITORE E PROPRIETARIO
Gruppo Euroconference Spa
Via E. Fermi, 11 - 37135 Verona

DIRETTORE RESPONSABILE
Sergio Pellegrino

DIREZIONE SCIENTIFICA
Alessandro Bonuzzi

COMITATO DI REDAZIONE
Alessandro Bonuzzi Luigi Scappini

REDAZIONE
Chiara Ridolfi

SERVIZIO CLIENTI
Per informazioni sull'abbonamento scrivere a:
circolari@euroconference.it

SITO INTERNET
Per informazioni e ordini:
www.euroconference.it/editoria

PERIODICITÀ E DISTRIBUZIONE
Settimanale
Vendita esclusiva per abbonamento
Pubblicazione telematica

ABBONAMENTO ANNUALE 2020
Euro 70,00 Iva esclusa

I numeri arretrati sono disponibili nell'area riservata, accessibile tramite le proprie credenziali dal *link*: http://www.euroconference.it/area_riservata_login.
In caso di smarrimento delle *password* è possibile utilizzare la funzionalità "Hai dimenticato la password?" disponibile nella pagina di login.

Numero registro stampa n.2132
Iscrizione ROC 13 marzo 2017 n.28049

ISSN 2705-005X

Per i contenuti di "Prassi flash" Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod.
Tutti i contenuti presenti sul nostro sito *web* e nel materiale scientifico edito da Gruppo Euroconference Spa sono soggetti a *copyright*. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference Spa è vietato. La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.