



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF153

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirincione

[www.redazionefiscale.it](http://www.redazionefiscale.it)

Pag. 1 / 3

<b>OGGETTO</b>	<b>CEDOLARE SECCA PER I C/1 – DISPOSIZIONE ANTIELUSIVA - CHIARIMENTI</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART. 1 CO. 59 L. 145/2018 – INTERPELLI N. 297/2019, 364/2019 E 340/2019
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>05/09/2019</b>

*Sintesi: in una serie di recenti interpelli l'agenzia ha chiarito che la cedolare secca per i contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili commerciali è applicabile:*

- anche se nel 2019 si è verificata la proroga contrattuale (per ulteriori 6 anni; 9 anni per le attività alberghiere)
- anche ai contratti con canone variabile.



*Al contrario il regime sostitutivo non è applicabile in caso di subentro nell'affitto da parte del conduttore a seguito in una cessione d'azienda.*

Come noto, la Legge di Bilancio 2019 (art. 1 co. 59 L. 145/2018) ha esteso l'applicazione della **cedolare secca ai contratti di locazione stipulati nel 2019**, relativi ad immobili **commerciali** di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) con superficie non superiore a 600 mq.

L'ambito e le modalità di applicazione sono state oggetto di chiarimento in recenti interventi dell'Agenzia delle Entrate.

## CEDOLARE SECCA SU IMMOBILI COMMERCIALI

L'applicazione della cedolare secca avviene sulle locazioni di immobili ad **uso commerciale** (classificati nella categoria catastale C/1), a patto che siano rispettati alcuni requisiti.

<b>SOGGETTI INTERESSATI</b>	<b>Locatore</b>	deve essere una <b>persona fisica</b> che agisce in qualità di privato (cioè al di fuori dell'attività di impresa o lavoro autonomo)
	<b>Conduttore</b>	per la locazione di immobili di <b>categoria catastale C/1</b> non rileva l'attività del conduttore che si <b>può essere un imprenditore</b> , individuale o societario (RM 50/2019).   <b>Categoria abitativa:</b> si noti che in tal caso il conduttore <b>non può operare nell'ambito dell'attività di impresa</b> o lavoro autonomo (CM 26/2011)
<b>AMBITO TEMPORALE</b>	La cedolare per gli immobili cat. C/1: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>in generale:</u> è applicabile ai soli <b>contratti stipulati nell'anno 2019</b>.</li> <li>▪ <u>disposizione antielusiva:</u> non è applicabile ai contratti stipulati nel 2019 nel caso in cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ alla data del <b>15/10/2018</b> risulti <b>in corso un contratto</b></li> <li>✓ tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile</li> <li>✓ <b>interrotto anticipatamente</b> rispetto alla scadenza naturale (non rileva se il nuovo contratto stipulato nel 2019 abbia una diversa controparte).</li> </ul> </li> </ul>	
<b>IMMOBILI INTERESSATI</b>	La cedolare secca è applicabile: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ non solo alla unità immobiliare classificate nella <b>categoria catastale C/1</b></li> <li>▪ ma anche alle relative <b>pertinenze</b> (unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2 "Magazzini e locali di deposito", C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse" e C/7 "Tettoie chiuse o aperte"), ove <b>locate congiuntamente</b>.</li> </ul> <b>Requisiti del C/1:</b> la tassazione sostitutiva è concessa a condizione che <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la superficie dell'immobile locato non sia superiore a 600 mq</li> <li>▪ nel calcolo della superficie non vanno considerate eventuali pertinenze.</li> </ul>  <b>Nota:</b> si ritiene si debba fare riferimento ad una superficie "commerciale", non "calpestabile").	

### CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 – Email: [info@redazionefiscale.it](mailto:info@redazionefiscale.it)

## CONTRATTI PROROGATI

Da quanto indicato in precedenza risulta, dunque, che la possibilità di optare per la cedolare sugli affitti dei locali accatastati come C/1 riguarda i soli contratti stipulati nel 2019.

**INTERPELLO N. 297 DEL 22/07/2019:** l'Agenzia Entrate ha chiarito che la cedolare secca per l'affitto dei negozi è applicabile:

- **anche se nel 2019** si verifica la **proroga contrattuale**;
- e non solo quando viene stipulato un nuovo contratto di locazione.

Secondo l'Agenzia infatti, "la proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019".

Ciò vale anche nel caso di subentro nel contratto da parte degli eredi nell'anno 2019:

- ✓ anche in tal caso gli eredi potranno optare per la cedolare secca
- ✓ ma solo a decorrere dal periodo d'imposta in cui il contratto vada scadenza naturale, e risulti successivamente prorogato (in sostanza la disposizione antielusiva si applica anche in caso di subentro nel contratto effettuato nel 2019).



**N.B.:** considerata la natura dell'immobile, la proroga interverrà solo allo spirare (art. 27 L. 392/78):

- ✓ delle prime 6 annualità del contratto (nella quale il conduttore alla facoltà di esercitare l'opzione per la proroga, cui il locatore può opporsi solo in situazioni tassative)
- ✓ ad un successivo decorso di ulteriori 6 annualità (decorse le quali il locatore ha la facoltà di libero recesso previo preavviso).

In caso di locazione per attività alberghiere il termine di cui sopra è esteso a 9 annualità.

## SUBENTRO DEL CONDUTTORE A SEGUITO DI CESSIONE D'AZIENDA

In senso conforme l'Agenzia delle Entrate si è espressa anche in presenza "successione universale" nell'ambito di un'operazione aziendale straordinaria.

**Interpello 364 del 30/08/2019:** nel caso descritto nel quesito:

- ✓ un negozio viene dato in locazione da un privato ad una società che nel 2019 ha proceduto a sottoscrivere con un'altra società un contratto di affitto di azienda;
- ✓ per effetto di quest'ultimo negozio giuridico, la nuova società è subentrata nel contratto di locazione.
- ✓ tra il privato proprietario e il nuovo locatario sono in corso trattative per rivedere il canone.

Secondo l'Agenzia delle Entrate:

- il **subentro di un soggetto in un contratto non dà luogo a una novazione dello stesso** che prosegue ope legis nei riguardi del soggetto subentrante (art. 36, c. 1 L. 392/78 e Cass. n. 9486/2007);
- l'ipotesi dell'affitto d'azienda, in base alla disciplina di riferimento, comporta la successione automatica della nuova impresa, non occorrendo il consenso del locatore.
- l'unico adempimento previsto è la comunicazione dei dati del nuovo affittuario all'agenzia delle Entrate, senza che debba essere corrisposta alcuna imposta.



**N.B.:** l'**originario contratto di locazione**, continua a **svolgere i suoi effetti** anche in relazione al nuovo conduttore, senza necessità della risoluzione del contratto e della stipula di un nuovo contratto di locazione.

Alla luce di tutte le considerazioni, conclude l'Agenzia,

- l'istante **non può beneficiare dell'agevolazione della cedolare secca**,
- tenuto conto che risulta in corso un contratto non scaduto e già esistente alla data del 15/10/2018.

Anche in questo caso si dovrà attendere che il contratto vada a scadenza e venga successivamente prorogato.

Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Annualità di contratto	1	2	3	4	5	6	CEDOLARE SECCA
	Stipula	Rinnovi delle annualità				Proroga	

### CANONI VARIABILI

Ulteriore chiarimento è giunto in relazione alla possibilità di applicare la cedolare secca per un contratto dove una parte del canone sia variabile, legata all'andamento degli affari.

**INTERPELLO N. 340 DEL 23/08/2019:** nel quesito posto:

- il canone del contratto di locazione viene fissato in una quota fissa annuale pari a 59mila euro, più una quota variabile del 3,4% dei ricavi del punto vendita della società conduttrice, per la sola parte dei ricavi che in ciascun anno supererà 1 milione di euro;
- dato che la norma (legge 145/2018) che "allarga" la cedolare del 21% ai negozi rinvia per la disciplina generale al DI 23/2011, questo prevede che tra le condizioni ci sia anche la sospensione della «facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista dal contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat»;
- scopo della norma era, a fronte di un notevole vantaggio fiscale per il proprietario che evitava così il pesante prelievo Irpef, quella di tutelare anche l'inquilino rispetto a meccanismi di aggiornamento penalizzanti;
- il dubbio del contribuente riguardava la possibilità che la parte "variabile" del contratto (il 3,4% dei ricavi dell'inquilino-negoziante quando superino il milione) possa essere considerata un «aggiornamento» e quindi risultare inapplicabile.

L'Agenzia, richiamando una sentenza di Cassazione (n. 5849 del 2015) accetta ufficialmente che:



*«la possibilità di determinare il canone di locazione rientra nella libertà accordata alle parti di determinare il contenuto del contratto e non integra una determinazione privatistica della misura di indicizzazione, né un aggiornamento del canone a qualsiasi titolo di cui al comma 11 dell'art. 3 del dlgs n. 23 del 2011 citato (l'aggiornamento Istat)».*

In sostanza

- è possibile applicare la cedolare secca per contratti a canoni variabili;
- a condizione che non si configuri un aggiramento della norma che vieta aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo compresa quella Istat.

### CEDOLARE SECCA IMMOBILI COMMERCIALI

