

IMPOSTE E TASSEdi **IDA DOMINICI****Modello 730/2020, istruzioni per la cedolare secca sugli immobili C/1**

La possibilità introdotta dalla legge di Bilancio 2019 (e non prorogata), dovrà essere dichiarata nel quadro B della dichiarazione dei redditi.

Nel modello 730/2020 non mancano le novità, tra cui la **cedolare secca sui negozi**. L'art. 1, c. 59 della legge di Bilancio 2019, infatti, ha introdotto questa possibilità per gli **immobili strumentali rientranti nella categoria C/1**, solo per l'anno d'imposta 2019. Questa novità ha avuto vita breve in quanto né la legge di Bilancio 2020, né il decreto "Milleproroghe" 2020, né i numerosi decreti nell'era Covid-19 ne hanno previsto la proroga.

Nel modello 730/2020, quindi, trova spazio il nuovo quadro dove nella **sezione I del quadro B** vanno indicati i dati dell'immobile concesso in locazione e dove va barrata la casella della **colonna 11 " Cedolare secca "**; nel **rigo 6** del modello va inserito l'importo totale del canone di locazione. Ricordiamo che l'aliquota del 21% sui canoni di locazione è applicabile solo agli immobili classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe), di superficie fino a 600 metri quadrati; sono escluse le pertinenze, tranne il caso in cui siano locate congiuntamente (art. 1, c. 59 L. 145/2018). Pertanto, il reddito derivante dalla locazione, in alternativa al regime ordinario di tassazione secondo le consuete regole Irpef, può essere tassato in via sostitutiva con l'aliquota del 21%. Tale regime di tassazione definito "**cedolare secca**" sugli affitti (art. 3 D.Lgs. 14.03.2011, n. 23) prevede, come noto, l'applicazione di un'imposta che sostituisce, oltre che l'Irpef e le addizionali regionale e comunale, anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione.

Inoltre, non era applicabile il regime sostitutivo agevolato ai **contratti stipulati nel 2019**, qualora alla data del 15.10.2018 risultasse in corso un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile. Tuttavia, se tale contratto fosse giunto nel corso del 2019 alla sua scadenza naturale, era possibile stipulare il nuovo contratto optando per il regime agevolato della cedolare.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, doveva **comunicare preventivamente** al conduttore la scelta per il regime alternativo di tassazione, tramite lettera raccomandata, e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. L'Agenzia delle Entrate, in risposta all'interpello 23.08.2019, n. 340, ha comunque chiarito che bisogna **distinguere tra l'aggiornamento del canone di locazione per eventuali variazioni del potere di acquisto e la pattuizione di una quota del canone di locazione in forma variabile**. Infatti, il canone variabile 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. Quindi, la previsione contrattuale presente nel contratto di locazione, che fa dipendere la quota variabile del canone dal fatturato del conduttore, non è di ostacolo all'assoggettamento del contratto stesso al regime della cedolare secca. Ovviamente, l'opzione non ha effetto se il locatore non ha inviato la preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata.