RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di ALBERTO DI VITA

Cedolare secca nella proroga di contratti a uso commerciale 2019

Per le locazioni dei negozi stipulate nel 2019 era possibile applicare il regime di cedolare secca. Tale regime può essere scelto anche in sede di proroga.

Se fosse possibile stilare una classifica delle imposte di successo, uno dei primi posti andrebbe alla cedolare secca sui canoni di locazione.
Come è noto, la cedolare secca (D.Lgs. 23/2011) si applica ai contratti abitativi. Tuttavia, vi è un'eccezione riservata ai soli nuovi **contratti stipulati nel 2019.** Solo per quell'anno, infatti, il legislatore ha offerto la possibilità di stipulare i nuovi contratti aventi ad oggetto immobili della categoria catastale C/1, di estensione non superiore a 600 metri quadrati, e relative pertinenze, applicando la cedolare secca.
La misura, prevista in via opzionale dall'art. 1, c. 59 L. 145/2018, non è mai entrata a regime. Il motivo è legato probabilmente alla perdita di gettito che essa avrebbe provocato, in quanto, a differenza degli affitti abitativi, nel caso degli affitti commerciali è ragionevole aspettarsi un minor tasso di sommerso.

A ogni modo, tornando ai contratti di affitto commerciale stipulati nel 2019 ed assoggettati a cedolare secca, il tema torna adesso di attualità in quanto la durata dei contratti è normalmente di **6 anni con rinnovo automatico** di altri 6, sicché **nel 2025** si sta ponendo il tema delle **proroghe.**
Il 2025 rappresenta, quindi, il periodo naturale per prorogare i contratti di locazione commerciale assoggettati a cedolare secca nel 2019. Molti contribuenti si stanno, quindi, chiedendo se la proroga è anch'essa soggetta a cedolare secca oppure no.
Della questione è stata interessata tempo fa **l'Agenzia delle Entrate.** A tale riguardo l'Agenzia ha confermato che è possibile avvalersi della cedolare secca, ricorrendo i requisiti prescritti, in occasione delle annualità successive anche se il contratto era stato assoggettato nel 2019 a tassazione ordinaria (risposta all'interpello n. 388/2020).
L'Agenzia ha, inoltre, indicato (risposte agli interpelli nn. 184 e 190/2000) che la stessa facoltà di applicazione della cedolare secca si applica anche al momento della proroga.
L'Agenzia spiega, infatti, che sono le stesse regole generali applicabili al regime a consentire di esercitare l'opzione anche in sede di proroga (circ. n. 26/E/2011). D'altra parte, l'opzione, se non revocata, esplica effetti per tutta la durata del contratto.

Quindi, le regole applicabili sono quelle generali applicabili alla cedolare secca ex D.Lgs. 23/2011 con le eccezioni derivanti dalla L. 145/2018. Pertanto, se il contratto riguarda un negozio ed è stato stipulato nel 2019, esso consentirà per tutta la vita contrattuale di accedere al regime di cedolare secca eletto tramite modello RLI.



Riproduzione vietata - giovedì 20 marzo 2025