

IMMOBILIARE

di **SABATINO PIZZANO**

Cedolare secca negozi: stop ai rinnovi dei contratti ante 2019

Possibilità solo per i contratti stipulati ex novo nel 2019. L'Agenzia chiude alle proroghe 2025 per i rapporti più datati.

La cedolare secca per i negozi torna al centro dell'attenzione, ma non per una riapertura. Anzi. Con la **risposta all'interpello 11.02.2026, n. 34** l'Agenzia delle Entrate interviene in modo netto su una questione che molti proprietari di immobili C/1 speravano di poter interpretare in senso estensivo: la possibilità di applicare ancora nel 2025 l'aliquota sostitutiva del 21% ai contratti commerciali rinnovati nel 2019, ma originariamente stipulati in anni precedenti.

Per comprendere la portata del chiarimento occorre tornare all'art. 1, c. 59 L. 30.12.2018, n. 145. La disposizione aveva introdotto, **in via del tutto eccezionale e limitata al solo anno 2019, la possibilità di applicare la cedolare secca ai contratti aventi a oggetto unità immobiliari classificate in categoria C/1, fino a 600 mq, con aliquota del 21%.** Si trattava di un'estensione temporanea del regime previsto dall'art. 3 D.Lgs. 14.03.2011, n. 23 e non di una riforma strutturale.

Fin dall'inizio, però, la disposizione era delimitata in modo rigoroso. Il requisito era chiaro: contratto stipulato nel 2019. Non rinnovato, non prorogato, non *"aggiornato"*. Stipulato. L'Agenzia delle Entrate, negli anni, aveva fornito alcuni chiarimenti interpretativi che avevano generato aspettative più ampie. In particolare, si era riconosciuto che le **proroghe intervenute nel 2019 su contratti scaduti naturalmente in quell'anno potessero, ai soli fini applicativi della norma, essere assimilate a contratti stipulati nel 2019.** Una scelta volta a evitare disparità di trattamento nel periodo di vigenza dell'agevolazione.

Molti professionisti hanno letto quella equiparazione come una sorta di *"rinascita"* del contratto. Come se la proroga del 2019 avesse attribuito in via definitiva una nuova identità giuridica al rapporto locatizio. Ma la risposta n. 34/2026 smentisce questa impostazione. L'assimilazione era funzionale esclusivamente all'applicazione della misura nel periodo in cui la norma era vigente. Non produce effetti permanenti. Non trasforma un contratto del 2013 in un contratto del 2019.

Nel caso esaminato dall'Agenzia, il contratto era stato originariamente stipulato il 1.08.2013. Alla scadenza naturale, intervenuta nel 2019, le parti avevano optato per la cedolare in sede di proroga, trasmettendo il modello RLI. Ora, giunti al 2025, il contribuente si interroga sulla possibilità di reiterare o mantenere il regime.

Il principio affermato è lineare, anche se per qualcuno scomodo: solo i contratti nati nel 2019 possono applicare la cedolare in sede di prima proroga nel 2025. Se il contratto originario è anteriore, anche se nel 2019 era stata esercitata legittimamente l'opzione in occasione della proroga, **nel 2025 non è possibile reiterare il regime sostitutivo.**

La finestra normativa si è chiusa insieme all'anno di riferimento. Ma è proprio su questo punto che la risposta n. 34/2026 introduce una precisazione che, per molti, non era scontata. **L'equiparazione operava solo all'interno del 2019, cioè nel periodo di vigenza della norma agevolativa.** Non trasformava definitivamente un contratto del 2013 in un contratto nato nel 2019. Era una finzione giuridica funzionale, circoscritta nel tempo.

La conseguenza pratica è rilevante. Si pensi a un contratto stipulato nel 2013 e prorogato nel 2019 con opzione per la cedolare. Alla scadenza del periodo contrattuale successivo, nel 2025, il locatore non potrà confermare il regime sostitutivo. Il reddito tornerà a essere tassato secondo le regole ordinarie Irpef, con aliquote progressive fino al 43%, oltre addizionali regionali e comunali. Tornano anche l'imposta di registro e quella di bollo. L'impatto economico pertanto non è marginale, con un differenziale a favore del Fisco che incide sensibilmente sulla redditività dell'investimento immobiliare.

Sul piano prospettico, resta aperto il tema di una **possibile reintroduzione del regime per gli immobili non abitativi.** La L. 111/2023, all'art. 5, contempla la facoltà di estendere la cedolare alle locazioni non abitative, ma i decreti attuativi finora adottati non hanno dato seguito alla previsione. Le proposte parlamentari circolano, le pressioni delle associazioni di categoria sono note, ma allo stato attuale manca una disciplina positiva. Per ora, dunque, la situazione è cristallizzata: **dal 2025 la cedolare secca negozi sopravvive solo per i contratti effettivamente stipulati nel 2019.** Tutti gli altri rientrano nel regime ordinario.