

Imposte

Cedolare secca sui negozi, sì all'opzione negli anni successivi per i contratti rinnovati nel 2019

La risposta a interpello 388 ribadisce che il rinnovo è equiparato al contratto stipulato lo scorso anno

di Luigi Lovecchio

22 Settembre 2020

L'opzione per la cedolare secca sugli affitti di locali accatastati come C1, relativa a contratti rinnovati nel 2019, è sempre possibile nelle annualità successive alla prima. Allo scopo, è sufficiente trasmettere il modello RLI entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale. Con la risposta a interpello 388, l'agenzia delle Entrate ribadisce, tra l'altro, che il rinnovo dei contratti di locazione commerciale effettuato nel corso dell'anno passato sono equiparati ai contratti stipulati nell'anno medesimo.

Nel caso in questione, il contribuente aveva una locazione commerciale per la quale i primi sei anni scadevano nel 2019. L'affitto veniva pertanto rinnovato con effetto dal primo maggio del 2019. Con riferimento a tale annualità, tuttavia, il locatore provvedeva a versare l'imposta di registro, omettendo di effettuare l'opzione per la cedolare secca, ai sensi dell'articolo 1, comma 59, legge 145/2018. Per questo motivo, il locale ufficio delle Entrate gli comunicava la preclusione ad applicare l'imposta sostitutiva per il primo anno di rinnovo. Ciò, peraltro, come rappresentato dallo stesso ufficio, non costituiva preclusione all'accesso al regime agevolativo in una qualsiasi delle annualità successive. Il contribuente proponeva pertanto istanza di interpello per chiedere conferma di tale conclusione. L'agenzia delle Entrate ha risposto positivamente, in conformità a quanto già esposto in precedenti documenti di prassi (risposta 184/2020). È stato in particolare rilevato che i contratti rinnovati durante il 2019 sono equiparati a quelli stipulati in tale anno e soddisfano così il requisito temporale prescritto dalla disciplina di riferimento (si veda la risposta 297/2019). Una volta accertata la sussistenza di detta condizione, il contribuente è libero di entrare (e uscire) nella cedolare secca in una qualsiasi delle annualità contrattuali, anche successive alla prima, fino a quando la locazione non cessa. Tanto, in ragione del fatto che per tutto quanto non previsto nella speciale disposizione della legge di bilancio 2019 trovano applicazione le regole ordinarie in materia di cedolare, a partire da quelle afferenti alle modalità di esercizio dell'opzione.

Si ricorda che la cedolare "commerciale" può senz'altro essere applicata anche in caso di inquilino impresa (ditta individuale o società), come confermato nella risoluzione 50/E/2019. Con riguardo all'analogo problema per la cedolare ordinaria, si è invece in attesa della Cassazione.

Per approfondire

Conferma delle Entrate: la cedolare sui negozi si può scegliere al secondo anno

Leggi l'articolo →

Immobili non abitativi: canoni tassati anche se non percepiti

[Leggi l'articolo](#) →

L'opzione per la cedolare secca per negozi e botteghe

[Leggi l'articolo](#) →

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-1597 - Norme & Tributi Plus Fisco [<https://ntplusfisco.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE