
Legge di Bilancio 2019: cedolare secca per gli immobili commerciali

Data Articolo: 06 Dicembre 2018

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

Tra le tante novità che caratterizzano la manovra economica per il 2019, spicca la norma che prevede l'estensione della disciplina sulla **cedolare secca** di cui all'art. 3, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, alle **unità immobiliari** destinate alle attività commerciali di vendita dei prodotti.

In particolare, il disegno di legge della prossima finanziaria prevede la possibilità di applicare la **cedolare secca del 21%** al canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari che presentano le seguenti caratteristiche:

- sono classificate nella **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe);
- presentano una **superficie fino a 600 metri quadrati** con le relative pertinenze locate congiuntamente.

Anche in questo caso, il regime della **cedolare secca** si presenta alternativo al **regime ordinario** vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini Irpef.

Da una prima analisi della novità in commento si evince l'esclusione delle altre tipologie di immobili strumentali destinati ad **attività industriali** o **artigianali** (capannoni, laboratori, opifici e laboratori) nonché di tutte quelle locazioni di **immobili ad uso ufficio** (categoria A/10). Non si esclude che durante l'iter di approvazione della legge di bilancio il regime opzionale della cedolare secca possa ricomprendere anche gli immobili di categoria catastale che al momento risultano esclusi.

Dal punto di vista dell'imposizione, ai **canoni di locazione** degli **immobili commerciali** che rientrano nel nuovo istituto giuridico in discussione nelle aule parlamentari si applicherà l'**imposta sostitutiva** che prevede l'**aliquota del 21%** (opzione) in alternativa al regime ordinario di tassazione basato sul reddito fondiario ai fini Irpef.

Un ulteriore limite, di carattere antielusivo, concerne il dato temporale, in quanto l'applicazione della cedolare, nella misura indicata del 21%, è prevista per i contratti stipulati nell'anno 2019, con esclusione di quelli stipulati nell'anno 2019, se alla data del **15/10/2018** risulti già in essere un **contratto non scaduto**, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile. Si tratta di una norma concepita al fine di evitare pratiche strumentali attraverso le quali, pur essendo ancora in essere un contratto, i contraenti si mettono d'accordo per risolvere anticipatamente lo stesso, al fine di procedere con la sottoscrizione di un nuovo accordo avente le medesime controparti e la stessa unità immobiliare, in modo tale che il proprietario, rispettoso delle altre condizioni richieste, possa applicare il regime in commento.

Gli altri aspetti che caratterizzano l'istituto normativo della cedolare secca non risultano modificati e di conseguenza il proprietario che sceglie il regime della cedolare secca deve, a pena di inefficacia della scelta fatta, comunicare preventivamente all'inquilino, con **lettera raccomandata**:

- la scelta per l'applicazione della cedolare secca;
- la rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone di locazione, anche se contrattualmente previsto, a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

È escluso l'utilizzo della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. Il mancato invio della raccomandata porta all'inapplicabilità del regime. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN