

Cedolare secca per gli immobili commerciali

Data Articolo: 18 Marzo 2019

Autore Articolo: Rita Martin

Le Legge di Bilancio 2019 ha esteso il regime fiscale della c.d. cedolare secca, finora possibile per le sole locazioni di immobili abitativi, anche agli immobili commerciali, di categoria C/1, con superficie non superiore ai 600 mq. Chi sono i soggetti interessati? Quali sono i vincoli? Come accedere all'agevolazione? Analizziamo di seguito tali peculiarità.

La [Legge 145/2018](#) ha introdotto all'art.1 c.59 l'**estensione della cedolare secca**, di cui al [D.Lgs 23/2011](#), **alle unità immobiliari di categoria catastale C/1**, cioè negozi e botteghe destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti, di superficie non superiore a 600 mq. (al netto delle pertinenze) e le **pertinenze** stesse congiuntamente locate di categoria catastale C/2, C/6 E C/7. Al fine del calcolo dei 600 mq. è possibile far riferimento alla visura catastale, che per tale tipologia di immobile reca appunto la dimensione in mq.

Si ricorda che il pagamento dell'imposta sostitutiva denominata cedolare secca libera le parti dall'obbligo di pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

L'opzione al regime agevolato, ovviamente facoltativa, è riservata al solo **locatore persona fisica**, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, che non loca lo stesso in regime di attività d'impresa o di libera professione.

È possibile accedere al regime di cui trattasi solo per i **contratti stipulati nel 2019**, con esclusione di quelli stipulati sempre nel 2019 ma che alla data del 15 ottobre 2018 erano già in essere, e non scaduti, tra i medesimi soggetti e per il medesimo immobile.

Ciò ovviamente per evitare pratiche elusive.

Si evidenzia come la norma preveda espressamente la **possibilità di optare per il regime agevolato per i contratti stipulati nel 2019**, senza nulla dire se la disposizione riguardi anche i contratti stipulati successivamente a tale annualità; sembra quindi che l'opzione possa essere esercitata, per il momento, solo nel 2019.

Non risultano per ora modificati tutti gli altri aspetti relativi alla cedolare secca, così come disposti dal [D.Lgs 23/2011](#) e successive circolari di prassi.

Ne consegue che il **proprietario** che opta per il regime della tassazione sostitutiva, a pena di inefficacia, è **obbligato a indicare tale opzione direttamente in fase di stipula del contratto**.

Il contratto viene trasmesso all'Agenzia delle Entrate con la compilazione del **modello RLI**.

In base all'art. [7-quater c. 24 del D.L. 193/2016](#), vi è l'applicazione delle seguenti **sanzioni**:

- omessa registrazione, dal 120% al 240% dell'imposta dovuta;
- registrazione tardiva entro i primi 30 gg., dal 60% al 120% dell'imposta dovuta.

La sanzione è calcolata sull'intero corrispettivo dovuto per tutta la durata del contratto; in questo caso è comunque ammessa l'applicazione del **ravvedimento operoso** come segue:

- 1/10 del 60%, cioè il 6% con n minimo di euro 20,00, entro i 30 gg.
- 1/10 di 120%, cioè 12%, entro i 90 gg.
- 1/8 di 120%, cioè 15%, entro 1 anno
- 1/7 di 120%, cioè 17,14%, entro 2 anni
- 1/6 di 120%, cioè 20%, oltre 2 anni
- 1/5 di 120%, cioè 24%, dopo la consegna del P.V.C.

Rita Martin - Cento Studi CGN