

Cedolare secca negozi: opzione non possibile in caso di subentro

Data Articolo: 06 Novembre 2019

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

Con la risposta all'interpello n. 364 del 30 agosto 2019 l'Agenzia delle Entrate dispone che nei casi di subentro nella locazione ex lege di un immobile commerciale con contratto non scaduto alla data del 15 ottobre 2018 non è possibile accedere al regime della cedolare secca.

Si ricorda che l'art.1 comma 59 della L. 30 dicembre 2018 n. 145 ha introdotto ed esteso, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, la possibilità di accedere alla cedolare secca del 21%, a determinate condizioni, per i contratti di locazione:

- relativi a negozi in categoria catastale C/1 e relative pertinenze;
- di superficie fino a 600 metri quadrati (senza includere nel computo le pertinenze);
- stipulati nel 2019.

Così come dispone la stessa legge, *“Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.”*

Una stretta, quest'ultima, non superabile neppure nei casi di subentro nell'affitto da parte di un nuovo locatario.

Infatti, con la risposta all'interpello, vengono tracciati i confini della tassazione agevolata cedolare secca per **la locazione di un immobile commerciale e si chiarisce** che la **cedolare secca non può essere applicata** ai contratti già in essere al 15 ottobre 2018 che non siano arrivati a naturale scadenza, nemmeno in caso di subentro di un nuovo locatario.

Il caso riguarda un'istante proprietario di un immobile ad uso commerciale, dato in locazione a una società nel 2014 con un contratto della durata di sei anni. Nel 2019 la società locataria ha concesso in affitto l'azienda a una s.r.l. unipersonale, la quale è subentrata nel contratto di locazione già in essere.

Al riguardo l'interpellante chiede se, a seguito del cambiamento di soggetto giuridico del locatario, sia possibile **applicare il regime di tassazione della cedolare secca** ai redditi derivanti dalla locazione

dell'immobile con decorrenza dalla data di subentro.

Nel rispondere al caso di specie, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la circostanza che la nuova società Srl unipersonale sia subentrata nel contratto di locazione già in essere “**non può ritenersi, assimilabile alla stipula di un nuovo rapporto di locazione. L'originario contratto di locazione continua, quindi, a svolgere i suoi effetti anche in relazione al nuovo conduttore**, senza necessità della risoluzione del contratto e della stipula di un nuovo contratto di locazione, anche nel caso in cui le parti modifichino il canone di locazione”.

A supporto di tale ultima considerazione, l'Agenzia delle Entrate cita la sentenza numero 14620 del 13 giugno 2017 della Corte di Cassazione, per cui: *“in tema di locazione non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazione accessorie.”*

Motivazioni che supportano la chiusura netta alla possibilità di accedere alla cedolare secca per gli affitti commerciali in caso di subentro: l'esistenza di un contratto già in essere e non scaduto al 15 ottobre 2018 è vincolante anche in tal caso.

Collegata con la risposta n. 364 è la risposta n. 297/2019, la quale dispone che la **successione nel contratto di locazione commerciale da parte degli eredi nel corso del 2019** non determina la possibilità di **optare per la cedolare secca**, in quanto non trattasi di un **nuovo contratto**, bensì della **continuazione di quello sottoscritto dal de cuius**.

Tuttavia, spiega l'Agenzia, ove uno di quei contratti di locazione giunga a scadenza naturale o sia prorogato nel 2019, l'erede potrà optare per la cedolare.

Secondo la risposta 297, infatti, “la proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019”.

Fabrizio Tortelotti