

LA NUOVA CEDOLARE SECCA "COMMERCIALE"

Illustrissimi Soci, Amministratori di Condominio e Consulenti dell'Associazione, con decorrenza 1° gennaio 2019, è entrata in vigore la Legge di Bilancio 2019 (Legge 30 dicembre 2018 n. 145 – pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 31/12/2018), che all'art. 1, comma 59 ha introdotto la possibilità di estendere il regime fiscale della "cedolare secca" alle seguenti condizioni:

- 1) il contratto di locazione deve essere stipulato nel corso dell'anno 2019;
- 2) il contratto di locazione deve avere per oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale "C/1 Negozi e botteghe";
- 3) il contratto di locazione deve avere per oggetto unità immobiliari con superficie non superiore a 600 mq, escludendo dal computo le eventuali pertinenze locate congiuntamente;
- 4) il locatore deve essere una persona fisica che detenga le suddette tipologie di immobili nella sfera privata (immobili produttivi di redditi fondiari), in quanto la cedolare secca è un regime opzionale non utilizzabile da parte delle società o comunque da parte di soggetti che concedono in locazione l'immobile nell'ambito della loro attività d'impresa.

Riguardo al primo requisito, per esplicita clausola antielusiva prevista dal Legislatore, la norma in esame non è applicabile ai contratti di locazione stipulati nel 2019, ma per i quali al 15 ottobre 2018 era già in essere un contratto di locazione non scaduto, tra gli stessi contraenti, relativo al medesimo immobile, e interrotto anticipatamente rispetto alla naturale scadenza.

L'aliquota della "cedolare secca" è stabilita nella misura del 21% commisurata al 100% del canone pattuito in contratto ed è applicabile, per la loro intera durata, ai contratti di locazione stipulati nel corso dell'anno 2019.

Non è prevista la possibilità di usufruire di alcuna aliquota agevolata (ad esempio, quella del 10%) in funzione della localizzazione territoriale dell'immobile e/o di altre pattuizioni del contratto di locazione.

Come per i contratti di locazione ad uso abitativo, nel periodo in cui ha effetto l'opzione per la "cedolare secca", l'importo del canone di locazione non può essere aggiornato in base alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice "FOI") accertata dall'ISTAT.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che – poiché i *software* di compilazione relativi al Modello RLI per la richiesta di registrazione del contratto di locazione sono in corso di aggiornamento – attualmente è possibile registrare i contratti di locazione "commerciale", con esercizio dell'opzione per la cedolare secca, esclusivamente recandosi presso gli uffici territoriali dell'Agenzia stessa, e non in via telematica.

Presso la sede dell'Associazione è disponibile la modulistica per la stipulazione dei contratti commerciali in questione e per la comunicazione della opzione per la cedolare secca, modulistica curata dall'Avv. Angelo Sollazzo.

Como, 14 gennaio 2019

Dr.ssa Valeria Pessina