

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risoluzione n.50/E/2019 nella quale fornisce chiarimenti sull'ambito applicativo del regime della cedolare secca sul reddito da locazione degli immobili ad uso commerciale.

Nella risoluzione si chiarisce che non sono esclusi dal nuovo regime della cedolare secca i contratti relativi ad immobili di categoria catastale C/1 conclusi con conduttori (sia persone fisiche che soggetti societari) che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'ultima Legge di Bilancio (art. 1, comma 59 Legge n. 145/2018), recependo una richiesta di Confesercenti, ha esteso il regime agevolativo, con aliquota del 21%, alla locazione di negozi e botteghe e relative pertinenze (se locate congiuntamente all'immobile).

L'articolo 1, comma 59, prevede però che tali unità immobiliari abbiano superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze, locate congiuntamente. Inoltre, 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.

Per quanto attiene alla figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, resta fermo che lo stesso sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni, così come chiarito con la citata circolare n. 26/E del 2011.

In precedenza la cedolare secca (articolo 3 Dlgs 23/2011) era riservata agli immobili abitativi (categorie catastali da A/1 ad A/11, esclusa la A/10, e relative pertinenze), locati, esclusivamente, con finalità abitative.