

RISOLUZIONE N. 50/E



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori
Autonomi ed Enti non Commerciali

Roma, 17 maggio 2019

OGGETTO: Consulenza giuridica - Ambito applicativo del regime della cedolare secca sul reddito da locazione degli immobili ad uso commerciale (articolo 1, comma 59 della legge 30 dicembre 2018, n. 145)

Con la consulenza giuridica in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Alcuni uffici territoriali della Direzione Regionale dell’Agenzia delle entrate di X, rappresentano dubbi interpretativi in ordine alla corretta applicazione dell’articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio per il 2019) che ha esteso il regime della ‘cedolare secca’ alle unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1.

Nello specifico il dubbio riguarda la possibilità di avvalersi del regime sostitutivo della ‘cedolare secca’ di cui all’articolo 3 del D.lgs. 14 marzo 2011 n. 23, per la locazione di un immobile di categoria catastale C/1 da parte di un conduttore che agisce nell’esercizio di attività di impresa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Al riguardo non viene prospettata alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 59, prevede che *“Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento.*

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”.

La norma in esame estende, dunque, la disciplina di cui all'articolo 3 del D.lgs. n. 23 del 2011, che ha istituito il regime della 'cedolare secca', con l'aliquota del 21 per cento, anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, effettuata nel 2019, aventi ad oggetto immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1). Per usufruire di tale regime opzionale, l'unità immobiliare C/1, oggetto della locazione, deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati.

Per effetto delle citate previsioni, ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione in argomento, trovano applicazione, ove compatibili, le disposizioni contenute nel D.lgs. n. 23 del 2011.

Si rammenta che il regime previsto dall'articolo 3 del D.lgs. n. 23 del 2011, introdotto a partire dal 2011, è un regime opzionale di tassazione dei contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, la cui applicazione sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali, nonché le imposte di registro e di bollo, dovute per il contratto di locazione di immobili abitativi locati con finalità abitative da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese o arti e professioni.

Come ha avuto modo di chiarire questa amministrazione con la circolare 1° giugno 2011, n. 26/E, per l'applicazione della 'cedolare secca' occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Al riguardo, si precisa che tale ultima condizione non deve, invece, essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1, oggetto del presente quesito, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività commerciale.

Nelle schede di lettura alla legge di bilancio 2019 (AS 981 del 10 dicembre 2018) viene, infatti, chiarito che la previsione normativa introdotta con l'articolo 1, comma 59, della legge in commento interessa la locazione di immobili di categoria catastale C/1, quali negozi e botteghe ovvero locali per attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti, restando escluse, ad esempio, le locazioni di immobili ad uso uffici o studi privati (categoria catastale A/10).

Possono, pertanto, accedere al regime della ‘cedolare secca’ anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale.

Resta ferma, invece, per quanto attiene alla figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, 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.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente