

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La cedolare secca per i negozi

La legge di bilancio (legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 59) prevede l'avvio del regime della cedolare secca per le locazioni di immobili di categoria catastale C1.

Si stabilisce: «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 fondata-

rio 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».

In sostanza: 1) I contratti di locazione devono essere stipulati - da parte di locatori perso-

ne fisiche - nel corso dell'anno 2019. Con la conseguenza - deve ritenersi - che possono godere del nuovo regime tributario anche i contratti stipulati fra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2019 ma i cui effetti decorrono successivamente a tale periodo. 2) La cedolare può essere applicata per l'intera durata del contratto. 3) Il nuovo regime fiscale interessa le unità immobiliari di categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente. 4) La cedolare può applicarsi agli immobili di superficie massima di 600 metri quadri (le pertinenze non vanno considera-

te). 5) Non possono usufruire della cedolare i locatori che operano nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori. 6) L'aliquota della cedolare è pari al 21%. Essa sostituisce l'Irpef (aliquote dal 23% al 43%), l'addizionale comunale Irpef, l'addizionale regionale Irpef, l'imposta di registro e l'imposta di bollo (queste ultime anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto e sulle fidejussioni).

*Presidente Centro studi Confedilizia @SforzaFogliani

