

Alla cortese attenzione  
della Spett.le Clientela

## **Circolare di Studio n. 36 del 5 Luglio 2019**

### **Oggetto: La nuova cedolare secca “commerciale”**

L'articolo 1, comma 59, L. 145/2018 “Legge di Bilancio 2019” ha introdotto la **possibilità** di applicare (sempre su opzione del proprietario) la cedolare secca, nella misura **del 21%**, ad alcune tipologie di **contratti di locazione commerciale**, finora esclusi da tale possibilità; originariamente prevista per i soli fabbricati a destinazione abitativa.

In particolare, la nuova normativa prevede l'applicabilità della **cedolare secca al 21%** relativamente ai **contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019, (dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019)** aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe) **di superficie complessiva, al netto delle pertinenze non superiore a 600 metri quadrati**. In tal senso, la normativa conferma che il limite riguarda **esclusivamente** i locali del **negozio o della bottega, non** rilevando invece l'ampiezza delle relative pertinenze. Al riguardo, in assenza di chiarimenti ministeriali, si ritiene che occorra prendere a riferimento la superficie catastale, reperibile nella visura catastale.

Proprio con riferimento alle pertinenze, **la cedolare secca “commerciale”** è applicabile laddove l'oggetto principale della locazione commerciale sia un immobile accatastato nella **categoria C/1** e, nell'ambito del medesimo contratto di locazione, **siano locate congiuntamente al C/1 principale alcune pertinenze** di quest'ultimo: ad esempio, un **C/2** (magazzini e locali di deposito), un **C/6** (stalle, scuderie e rimesse) o un **C/7** (tettoie chiuse e aperte).

Nella recente **circolare n. 50/E/2019** l'Agenzia delle Entrate puntualizza che, nel caso di locazione di immobili di **categoria C/1**, la cedolare **è applicabile** anche nel caso di **conduttore** che agisce nell'esercizio dell'impresa (sia esso imprenditore individuale o società).

Va, inoltre, osservato un requisito di **natura temporale** aggiuntivo rispetto alla necessità che il contratto venga **stipulato nel corso del 2019**. Infatti, la cedolare secca **non si applica** qualora, **al 15 ottobre 2018**, risulti già in essere tra i medesimi soggetti un contratto di locazione per lo stesso immobile, poi interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Si tratta di una previsione antielusiva volta a evitare che i soggetti, con contratti già in corso alla predetta data, stipulino durante l'anno in corso un nuovo contratto al solo fine di avvalersi del regime opzionale.

### **Abolizione delle sanzioni in caso di mancata o tardiva comunicazione di proroga o risoluzione nei contratti di affitto con opzione della cedolare secca**

L'**articolo 3-bis** del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, inserito in sede di conversione, dispone **l'abrogazione delle sanzioni per la mancata comunicazione della proroga o della risoluzione del contratto di locazione in cedolare secca**.

A tal fine, il **comma 1** dell'articolo in commento sopprime l'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il quale prevedeva che «*In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni*».

In linea di principio, la proroga e la risoluzione del contratto di locazione vanno comunicate all'Agenzia delle Entrate presentando il modello RLI entro 30 gg dalla proroga o risoluzione. Tale adempimento risulta tuttavia utile e necessario al fine di comunicare l'eventuale proroga o al fine di provare all'Agenzia delle Entrate la fine del contratto di locazione.

Si evidenzia, peraltro, che per gli atti di irrogazione sanzione non definitivi emanati in base alle vecchie disposizioni, **l'applicazione del principio del favor rei** consente al **contribuente di ottenere l'annullamento delle sanzioni**.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.  
Distinti saluti