

Negozi in locazione per attività d'impresa: si applica la cedolare secca

di

Publicato il 27 Maggio 2019

L'Agenzia delle entrate ha chiarito l'ambito applicativo della cedolare secca prevista dalla Legge di Bilancio del 2019 per la locazione di negozi (categoria catastale C/1). La novità riguarda esclusivamente i contratti stipulati con decorrenza dal 1° gennaio 2019. Vediamone i dettagli.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito l'ambito applicativo della cedolare secca prevista dalla [Legge di Bilancio del 2019](#) per la locazione di negozi (Categoria catastale C/1). La novità riguarda esclusivamente i contratti stipulati con decorrenza dal 1° gennaio 2019.

I contribuenti, prima dei chiarimenti forniti con la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 50/E del 17 maggio 2019, dubitavano che la nuova disposizione fosse applicabile anche alle ipotesi in cui il conduttore esercitasse un'attività di impresa. I dubbi traevano origine dai precedenti chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria con la Circolare 1° giugno 2011, n. 26/E.

Secondo le indicazioni fornite a suo tempo e relative, però, all'applicazione della cedolare secca agli immobili di tipo abitativo, la "tassa piatta" non è applicabile ai contratti i cui conduttori agiscono nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professione.



Cedolare secca: l'estensione ai negozi e le limitazioni

La legge di bilancio del 2019 ha esteso l'applicazione della cedolare secca alle locazioni di immobili diversi da quelli aventi natura abitativa. L'estensione, però, è stata circoscritta alle unità immobiliari aventi categoria catastale **C/1 (negozi)**.

Non si tratta, però, dell'unica limitazione.

La possibilità di applicare l'unica aliquota del 21 per cento riguarda esclusivamente i contratti stipulati con **decorrenza dal 1° gennaio 2019, non è applicabile ai rinnovi di contratti già in essere**. Poi, una volta "partita" la "tassa piatta" sarà così applicabile, fatte salve eventuali proroghe, fino al termine del nuovo contratto.

Un'ulteriore limitazione è di tipo oggettivo in quanto la nuova cedolare secca è applicabile alle unità immobiliari aventi categoria catastale C/1 "di superficie **fino a 600 metri quadrati**, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente".

L'attività esercitata dal conduttore

E' stato già ricordato come, con riferimento agli immobili di tipo abitativo, l'agenzia delle entrate abbia escluso dall'applicazione della cedolare secca le locazioni di immobili aventi natura abitativa a società o a imprenditori.

In buona sostanza, secondo questa interpretazione restrittiva, l'immobile in questione, oggetto di locazione, non può essere utilizzato nell'esercizio di impresa. Ad esempio, la disciplina in esame non può essere applicata anche nel caso in cui la società conduttrice utilizzi l'immobile come foresteria per accogliere i propri dirigenti in trasferta.

L'Agenzia delle entrate ha ora chiarito che la medesima limitazione non deve essere soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella categoria C/1 tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetti proprio immobili da destinare ad attività commerciali.

D'altra parte, se il legislatore avesse voluto in questo caso limitare l'applicazione della cedolare secca ai soli contratti stipulati tra "privati" la disposizione in rassegna non avrebbe potuto mai trovare applicazione. Conseguentemente l'interpretazione prospettata e sostenuta dall'Agenzia delle entrate è l'unica possibile.

L'Agenzia delle entrate, al fine di argomentare ulteriormente la soluzione, ha fatto riferimento alle schede di lettura della legge di Bilancio 2019. Le schede chiariscono ulteriormente che la previsione normativa introdotta con l'articolo 1, comma 59, della legge in rassegna "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).**

Successivamente l'Agenzia delle entrate conclude precisando che possono 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".

L'Amministrazione finanziaria ha però chiarito che questa indicazione riguarda esclusivamente la locazione dei negozi. Invece rimane ferma la precedente interpretazione restrittiva con riferimento ai contratti di locazione di immobili aventi natura abitativa. In questo caso la cedolare secca sarà applicabile unicamente se la locazione sarà effettuata tra "privati" e non al fine di utilizzare l'immobile nell'esercizio dell'attività di impresa.

A cura di Nicola Forte

Lunedì 27 Maggio 2019