
Cedolare secca in caso di canone di locazione commerciale variabile: si può?

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 3 Ottobre 2019

Una previsione contrattuale per la quale il canone di locazione commerciale è variabile in percentuale del fatturato del conduttore blocca l'accesso al regime della cedolare secca?

L'Agenzia delle Entrate con la [risposta all'interpello n. 340, del 23 agosto 2019](#), ha affermato che è applicabile il regime della cedolare secca al contratto di **locazione** di un **negozio** anche se si è in presenza di un **canone variabile** perché detta variabilità non è la conseguenza di una successiva richiesta di aggiornamento, ma è frutto dell'applicazione di clausole contrattuali liberamente concordate dalle parte, fin dalla stipula del contratto e ritenute eque per contemperare i diversi interessi dei contraenti.

Il caso: canone di locazione variabile sulla base del fatturato

La contribuente, nel porre l'istanza all'Agenzia delle entrate, evidenzia di avere intenzione di acquistare un negozio in un Comune, iscritto in catasto con categoria C/1 e con superficie inferiore a 600 mq.

Tale immobile sarà, quindi, locato ad una società con un nuovo contratto di locazione per immobile commerciale della durata di anni 6+6.

Il **canone di locazione** sarà costituito da due componenti:

- una **quota fissa annuale** pari ad euro 59.000,00;
- una **quota variabile pari al 3,4% dei ricavi del punto vendita della società conduttrice**, per la sola parte dei ricavi che in ciascun anno supererà euro 1.000.000,00.



La contribuente intende assoggettare il suddetto contratto di locazione al regime della **cedolare secca** di cui all'art. 3, del D.L. n. 23 del 2011, **esteso alle locazioni commerciali a determinate condizioni** dall'art. 1, comma 59, della Legge n. 145 del 2018, con decorrenza **dall'1 gennaio 2019**.

Poiché il **comma 11**, dell'art. 3, del citato D.L. n. 23 del 2011, prevede che durante il periodo corrispondente alla durata dell'opzione per la cedolare secca è sospesa *"la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista dal contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat"*, la contribuente istante chiede di conoscere se la **previsione contrattuale** presente nel contratto di locazione, che fa dipendere l

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento