

## Cedolare secca negozi e opzione per annualità successive

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 15 Giugno 2020

In relazione all'affitto nel negozio, il contribuente che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

**Locazione negozi: dall'Agenzia Entrate arriva un sì all'opzione per la cedolare secca negozi in sede di proroga del contratto (ed anche per la revoca dell'opzione).**

[La Legge prevede l'applicazione della cedolare secca anche per negozi in alcuni casi:](#)



*"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"*

In relazione all'affitto nel negozio, il contribuente che non ha esercitato l'opzione per il [regime della cedolare secca](#) nel corso del 2019, **potrà manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle**

**annualità successive** a quella di stipula del contratto di locazione presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

## La problematica

E' stato stipulato un contratto di locazione il 20 febbraio 2019, appartenente alla tipologia S1 con durata di sei anni, dal 1° febbraio 2019 al 31 gennaio 2025.

Considerato che lo stesso è stato stipulato in vigenza dell'[articolo 1, comma 59, della legge di bilancio per il 2019](#), si poneva il dubbio se sussista la possibilità di aderire, in sede di proroga, al regime di tassazione della cedolare secca per i redditi derivanti dalla locazione dell'immobile.

## La risposta delle Entrate

Il legislatore ha esteso la disciplina di cui all'articolo 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cd. regime della "cedolare secca") anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, sottoscritti 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 effetto, quindi, delle citate previsioni, i canoni derivanti dai contratti sopra descritti possono essere assoggettati al regime della "cedolare secca" per l'applicazione del quale la previsione normativa recata dal comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, espressamente richiama l'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011.

Viene, quindi, fatto riferimento al punto 2.1 della circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, secondo cui **in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro tramite la presentazione del modello per la richiesta di registrazione degli atti** e per gli adempimenti successivi.

## Parere favorevole

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Entro lo stesso termine è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare.

## Come fare l'opzione per la cedolare secca negozi

L'esercizio o la modifica dell'opzione possono essere effettuati:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso Ufficio dove è stato registrato il contratto.

## Conclusione

Dunque, chi non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca negozi nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, nei termini e con le modalità indicate nella suddetta circolare n. 8/E del 2019, ossia presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Al contrario, entro lo stesso termine **è possibile revocare l'opzione** per il regime della cedolare.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate, con la [risposta n. 184 del 12 giugno 2020](#).

Potrebbe interessarti anche: [Locazione di negozi: la cedolare secca e analisi dei possibili comportamenti elusivi](#)

*A cura di Vincenzo D'Andò*

Lunedì 15 giugno 2020

Queste informazioni sono tratte dal [Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico](#)