

# A quando la cedolare secca per gli immobili commerciali?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 4 Febbraio 2025

La riforma tributaria apre alla possibilità di estendere la cedolare secca agli immobili commerciali, ma l'attuazione resta incerta. Un'opzione che potrebbe ridurre la pressione fiscale e incentivare nuove locazioni, ma che dipenderà dalle scelte del Governo. Scopriamo prospettive e implicazioni.

## Cedolare secca per le locazioni commerciali: tra opportunità e incertezze sulla riforma fiscale

La legge delega per la riforma tributaria (legge n. 111 del 9 agosto 2023) all'articolo 5, lettera c) ha previsto la possibilità di estendere il regime della cedolare secca anche per le locazioni di immobili commerciali. Si tratta in effetti di una possibilità, non di un obbligo. La norma così prevede:

*“c) per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione;”.*



I termini al governo per l'attuazione della delega fiscale scadono con il 29 agosto 2025. Nel caso specifico della istituzione della cedolare secca per gli immobili commerciali, però, come già anticipato si tratta di una facoltà, non di un obbligo. Il governo pertanto potrà istituirla o meno, in base a considerazioni del momento. A tutt'oggi se ne parla, ma senza particolari prospettive di attuazione.

## La cedolare secca nelle locazioni abitative

La cedolare secca per le locazioni abitative (D.Lgs n. 23 del 14 marzo 2011) è applicabile su opzione del

contribuente, privato, e riguarda appunto tutte le locazioni abitative, indipendentemente di chi sottoscriva il contratto ([Cassazione n. 12395/2024](#), che ha enunciato anche un importante principio di diritto: *“Il locatore può optare per la cedolare secca anche nella ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell’esercizio della sua attività professionale”*). Sono ricomprese le unità censite in catasto nelle categorie catastali da A1 a A11, con la esclusione della categoria A10, uffici, e ricomprese le pertinenze. Esclusi quindi uffici, negozi e tutti gli immobili ad uso commerciale. Consiste nella applicazione della aliquota del 21% sul canone (26% per le locazioni breve oltre alla prima, e 10% in presenza di contratti di locazione *“concordati”*) in luogo dell’IRPEF, delle addizionali, dell’imposta di registro e dell’imposta di bollo. Per contro, non si applicano gli aggiornamenti ISTAT.

## La cedolare secca per le locazioni commerciali

Nel passato per un breve periodo la cedolare secca è stata resa applicabile anche alle locazioni commerciali. Per il periodo di imposta 2019 la cedolare secca poteva essere applicata anche a locazioni stipulate nel 2019 di immobili censiti nella categoria C/1, con superficie fino a 600 mq (art. 1, c. 59 Legge n. 145/2018). La norma ha avuto vita breve, solo per contratti stipulati nel 2019, e non è più stata rinnovata. La delega per la riforma tributaria la prevede, ma come si è già detto si tratta di una opzione. Il Presidente del Consiglio Giorgia Meloni nella conferenza stampa di inizio anno ha ricordato che si deve continuare ad attuare la riforma tributaria, ancorché gradualmente, ponendo particolare attenzione al ceto medio, al quale *“va dato un segnale, che non è stato dato finora”*. Ma ovviamente si tratta di questioni di gettito. Una proposta di applicazione graduale è stata fatta dal Presidente di Confedilizia Giorgio Spanziani Testa (Il sole 24 ore del 18 gennaio 2025). Proporla per le nuove locazioni commerciali, magari limitandole a locazioni di immobili da tempo sfitti, dando così un incentivo alla riduzione della desertificazione dei centri storici, accompagnata eventualmente da limitazioni a certe aree (centri storici o altro) e/o a certi soggetti (nuove iniziative giovanili) e a certe dimensioni.

## Conclusione

Si confida che la delega prevista dalla riforma tributaria possa essere finalmente attuata, pur eventualmente anche con delle limitazioni, nel primo periodo di applicazione. Ne trarrebbe giovamento il mercato in generale, e non è detto che il gettito complessivo potrebbe subire una riduzione. Magari proprio la ridotta tassazione potrebbe essere da stimolo a nuove iniziative.

*NdR: potrebbe interessarti anche...[Cedolare secca su immobili utilizzati nell’esercizio di attività imprenditoriale o professionale: è possibile](#)*

*Giuseppe Rebecca* Martedì 4 febbraio 2025