

La nuova cedolare secca “commerciale”

L'articolo 1, comma 59, L. 145/2018 (c.d. “**Legge di stabilità 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.

In particolare, la nuova normativa prevede l'applicabilità della **cedolare secca al 21%** relativamente ai **contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019**, aventi ad oggetto **unità immobiliari** classificate nella **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe) di **superficie fino a 600 metri quadrati**, escluse le pertinenze, e le relative **pertinenze** locate congiuntamente.

[Nell'attesa dei chiarimenti ufficiali che verranno pronunciati sul punto da parte dell'Agenzia delle Entrate, si riportano, di seguito, alcune considerazioni preliminari sulla nuova disposizione di legge.](#)

Sotto il **profilo soggettivo** la novità riguarda esclusivamente i proprietari **persone fisiche che detengano le suddette tipologie di immobili (C/1) nella sfera privata** (immobili produttivi di redditi fondiari), in quanto la cedolare secca è un regime opzionale non utilizzabile da parte delle **società** o comunque da parte di soggetti che concedono in locazione l'immobile nell'ambito della loro **attività d'impresa**.

Relativamente alle tipologie di immobili interessate va invece evidenziato che l'opzione per la cedolare secca “commerciale” non risulterà utilizzabile per tutte le locazioni commerciali ma esclusivamente per quelle aventi ad oggetto **locali accatastati nella categoria C/1, con una superficie massima di 600 metri quadrati**.

Pertanto, a titolo esemplificativo, la locazione commerciale di un **albergo** (categoria catastale D/2) oppure di un **opificio** (categoria catastale D/1) sarà esclusa dalla possibilità di optare per il nuovo regime tributario.

Dal computo dell'ampiezza dei locali ai fini della verifica del limite dei 600 metri quadrati **sono escluse le eventuali pertinenze locate congiuntamente al C/1** che costituisce l'oggetto principale della locazione.

Proprio con riferimento alle pertinenze, la cedolare secca "commerciale" è applicabile anche 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).

Relativamente all'aspetto della decorrenza temporale è opportuno ricordare che, sulla base della lettera della norma, l'opzione per la cedolare secca "commerciale" è applicabile esclusivamente ai **contratti di locazione commerciale stipulati nel corso del 2019** (e non per quelli stipulati "a decorrere dal 1° gennaio 2019").

Conseguentemente, sono **esclusi** dall'opzione per la cedolare secca i contratti di locazione che sono stati **stipulati prima del 1° gennaio 2019** (fatto salvo quanto si dirà oltre) e quelli che saranno **conclusi a partire dal 1° gennaio 2020 in avanti**.

Sotto il profilo della tipologia dei contratti di locazione interessati dalla nuova normativa va osservato che la disposizione fa riferimento esclusivamente al concetto di "*(...) canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (...)*".

Tipicamente, dunque, si tratta dei contratti di locazione stipulati ai sensi delle disposizioni di cui alla **L. 392/1978, indipendentemente dall'attività esercitata dal conduttore nell'immobile** (artigianale, commerciale, industriale, ecc.).

Con riguardo alla misura dell'imposta, la norma richiama **l'applicabilità dell'aliquota ordinaria del 21%**, da calcolarsi sul 100% del canone di locazione stabilito nel contratto di locazione.

Non ci sarà quindi la possibilità di usufruire di alcuna aliquota agevolata (ad esempio, quella del 10%) in funzione della localizzazione territoriale dell'immobile e/o di altre pattuizioni del contratto di locazione.

Infine, va fatta menzione della **clausola antielusiva** prevista dal Legislatore, secondo cui l'opzione per la nuova cedolare secca "commerciale" non è applicabile ai contratti di locazione che siano stipulati nel 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018, "*(...) risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale (...)*".

Pertanto, deve trattarsi a tutti gli effetti di un **“nuovo” contratto di locazione commerciale** stipulato nel corso del 2019: con un nuovo soggetto, proprietario o locatario, oppure – se tra lo stesso locatore e locatario – relativamente ad un diverso immobile, sempre di **categoria catastale C/1**.

Solo se il contratto di locazione commerciale **non era in essere alla data del 15 ottobre 2018** (quindi, per i contratti stipulati successivamente a tale data) allora si potrà (eventualmente) **risolvere** consensualmente il contratto e **stipularne uno nuovo** nel corso del 2019 (con lo stesso locatario e relativamente al medesimo immobile di categoria catastale C/1), **dando così la possibilità al proprietario di optare per la nuova cedolare secca “commerciale”**.

Distinti saluti.

Milano 22/01/2019