

Ok alla flat tax per i negozi fino a 600 metri quadrati

21 gennaio 2019

Cedolare al 21% anche sui contratti di locazione commerciale, ma a precise condizioni e solo per i contratti del 2019. La legge di Bilancio 2019 (145/2018), al comma 59 dell'unico articolo, ha ampliato la sfera di applicazione dell'imposta sostitutiva sulle locazioni, inizialmente riservata ai soli immobili residenziali.

Ambito soggettivo

Nella disciplina dell'articolo 3, Dlgs 23/2011, l'applicazione della cedolare è limitata alle locazioni **da parte di persone fisiche** che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professioni. Secondo la tradizionale (e mai smentita) interpretazione delle Entrate, la qualifica di **soggetto non imprenditore** deve sussistere sia per il **locatore** che per il **locatario** (circolare 26/E/2011). Ne consegue che i contratti abitativi stipulati, ad esempio, nei riguardi di un istituto di credito, che adibisce l'immobile locato a foresteria per i propri dipendenti, non potrebbero rientrare nel regime. Parte della giurisprudenza di merito, però, dissente (si vedano Ctp Reggio Emilia, sentenza 470/03/14 del 2014, e Ctr Milano, sentenza 754 del 2016).

La manovra 2019 non prevede condizioni di carattere soggettivo per il conduttore: trattandosi di locazioni commerciali, sarebbe incongruo impedirne la conclusione con soggetti imprenditori. Resta fermo, però, che il **locatore non deve agire nell'esercizio d'impresa**, poiché anche la nuova disposizione di legge qualifica la cedolare come alternativa all'ordinaria «tassazione del reddito fondiario ai fini Irpef». Dunque, se il locatore agisse **in veste d'imprenditore**, si avrebbe **reddito d'impresa** e non fondiario.

Ambito oggettivo

Il nuovo campo di applicazione della cedolare è rivolto ai contratti di affitto commerciale che riguardano unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)**. Ulteriore requisito: la superficie

massima dell'unità immobiliare non deve superare i **600 metri quadrati**. Ma in assenza di precisazioni legislative, si ritiene che il riferimento sia alla superficie effettivamente calpestabile, al netto dei muri perimetrali, e non alla superficie catastale (che costituisce un dato convenzionale, valido solo ove espressamente richiamato). Nel limite massimo **non sono comprese le pertinenze** del fabbricato. Significa che l'estensione complessiva può anche superare i 600 metri quadrati se l'unità principale non eccede tale superficie. L'affitto delle pertinenze può beneficiare della cedolare a condizione che sia **“congiunto”** a quello del fabbricato C/1. Come già chiarito nella circolare 26/E/2011, la condizione sussiste anche se l'affitto delle pertinenze è eseguito con atto separato, purché si tratti delle stesse parti e si menzioni il contratto di locazione principale, evidenziando la natura pertinenziale delle unità con contratto **“accessorio”**.

Sfera temporale

La cedolare per i negozi ma vale solo per i contratti stipulati nel 2019. Per evitare comportamenti elusivi, la norma precisa che l'opzione non è ammessa in presenza di contratto in essere al 15 ottobre 2018, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, **«interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale»**. Si ritiene che la **«scadenza naturale»** coincida con il termine del periodo di proroga automatica: ad esempio, in caso di contratto 6+6, il dodicesimo anno dalla stipula.

Regime delle opzioni

Nulla è detto circa le modalità di esercizio dell'opzione, che pertanto restano quelle ordinarie. In attesa di adeguare la versione online del modello Rli, però, le Entrate hanno precisato che per ora l'opzione per la cedolare solo recandosi agli uffici.

La scelta della cedolare al 21%, quindi, può essere effettuata all'atto della sottoscrizione del contratto o in una delle annualità successive. Sarà valida l'opzione manifestata, ad esempio, a partire dal 2020, sempre che l'affitto sia stato siglato nel 2019. In qualunque momento

si eserciti la scelta, essa conserva validità fino alla scadenza del contratto.

È fatta salva la possibilità di abbandonare la cedolare a partire da una qualsiasi delle annualità di contratto. In assenza di deroghe espresse, si ritiene che anche in questo caso l'opzione sia valida purché il locatore rinunci ad applicare aggiornamenti del canone per tutta la sua durata. Di ciò, l'inquilino dev'essere informato con lettera raccomandata. In caso di più comproprietari, l'opzione può essere espressa solo da alcuni di loro, ma la rinuncia agli aggiornamenti del canone dev'essere unanime (circolare 26/E/2011).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Luigi Lovecchio