

Risposta n. 388

OGGETTO: Cedolare secca sui canoni di locazione per contratti stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, aventi ad oggetto immobili ad uso commerciale nel caso di rinnovo contrattuale effettuato nel 2019.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La contribuente istante - unitamente alla madre e ai fratelli- ha concesso in locazione, in data 1° maggio 2013, un locale di 90 mq, categoria catastale C/3, per uso diverso da abitazione (attività artigianale di estetica e solarium), per la durata di sei anni, rinnovabili tacitamente per altri sei anni.

A séguito del decesso della madre e del fratello e, successivamente, per accordi intervenuti in sede di divisione del patrimonio con la sorella, la contribuente è rimasta l'unica dante causa del contratto di locazione.

La istante fa presente che, con la modifica del classamento catastale del citato immobile, avvenuto in data 19 marzo 2018, da C/3 a C/1, il suddetto contratto di locazione è stato tacitamente rinnovato il 1° maggio 2019.

In relazione al predetto contratto di locazione rinnovato, l'istante ha avuto conferma, da parte dell'ufficio competente, della possibilità di accedere al regime

fiscale della 'cedolare secca' previsto dall'articolo 1, comma 59, della legge n. 145 del 2018, in virtù della nuova classificazione catastale dell'immobile in argomento, del rinnovo avvenuto nel 2019 e della circostanza che il locale avesse una dimensione inferiore a 600 mq.

Allo stesso contribuente istante non è stato, tuttavia, consentito l'accesso alla cedolare per il decorso dei termini dovuti per il versamento dell'imposta di registro, peraltro, a quella data, già corrisposta.

Diversamente, è stata rappresentata la possibilità di optare per il regime fiscale in commento con riferimento alle annualità successive, mediante presentazione del modello RLI entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro relativa alla seconda annualità contrattuale, cioè entro il 30 maggio 2020. Tanto premesso, considerato che la legge n. 160 del 2019 non ha riproposto la possibilità di accedere al regime della cedolare secca per contratti di locazione di immobili commerciali sottoscritti dal 1° gennaio 2020, l'istante intende conoscere se sia ancora possibile optare per la cedolare secca in relazione al contratto di locazione suddetto, che come sopra precisato è stato, comunque, rinnovato in data 1° maggio 2019.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che nel caso proposto sia possibile fruire del regime fiscale in argomento a far data dalla seconda annualità del contratto prorogato.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019), ha esteso il regime opzionale della cedolare secca sugli affitti degli immobili destinati all'uso abitativo - con l'aliquota del 21 per cento, previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in alternativa rispetto al regime ordinario

vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'IRPEF - anche ai canoni di locazione derivanti dai contratti stipulati nell'anno 2019, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, aventi ad oggetto gli immobili destinati all'uso commerciale, classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e relative pertinenze, se congiuntamente locate. Al fine di fruire di tale regime opzionale, l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati.

Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 sia in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Per effetto dell'applicazione del regime della cedolare secca, ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione in argomento, trovano applicazione, ove compatibili, le disposizioni contenute nel citato d.lgs. n. 23 del 2011.

Per quanto attiene alla figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, come chiarito dalla risoluzione n. 50/E del 17 maggio 2019, deve trattarsi di una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni.

Come noto, il regime della cedolare secca costituisce un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario, che, per il periodo di durata dell'opzione, esclude l'applicazione:

- dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), in base alle aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione;
- delle imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.

Come precisato dalla circolare n. 8/E del 10 aprile 2019, l'opzione per il regime

facoltativo della cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca.

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, è possibile accedere al regime 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 entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. Entro lo stesso termine, è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare.

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.

Per i contratti di locazione in scadenza nel corso del 2019, intervenuta la scadenza naturale prevista nel contratto, al soggetto locatore è riconosciuta la possibilità di optare per il regime facoltativo in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione. Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, è stata assimilata alla stipula di un contratto di locazione nel corso del 2019.

Si rammenta, inoltre, che in linea generale la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate secondo le modalità descritte nel paragrafo 2.3 della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

Con riferimento alla fattispecie in esame, è già stata riconosciuta all'istante la possibilità di accedere al regime della cedolare secca, solo a decorrere dalla seconda annualità del contratto in oggetto prorogato, in quanto l'opzione da parte del locatore non è stata esercita entro il termine sopra individuato, ed avendo lo stesso contribuente provveduto a corrispondere l'imposta di registro relativamente all'annualità 01/05/2019-30/04/2020.

Tanto premesso, con riferimento al quesito prospettato, si ritiene che, nel presupposto della sussistenza di tutti i requisiti richiesti dal richiamato articolo 1,

comma 59, della legge di Bilancio 2019, tra cui - in particolare - l'avvenuta stipula (o rinnovo) nel corso del 2019, l'istante possa optare, con riferimento alle annualità successive, per il regime della cedolare secca nei termini e con le modalità indicate nella citata circolare n. 8/E del 2019, ossia presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)