Normativa e prassi

Contratto affitto negozio prorogato: cedolare secca ancora accessibile

12 Giugno 2020

E' necessario presentare il modello Rli, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il "l'accordo" entro trenta giorni dalla scadenza della annualità di riferimento

cedolare secca Image not found or type unknown

Il contribuente che ha stipulato nel 2019 un contratto di affitto a uso non abitativo, per il quale non è stata esercitata l'opzione della cedolare secca, può fare richiesta per l'applicazione di tale regime agevolativo presentando il modello Rli trenta giorni prima della scadenza della proroga del contratto.
Questo, in sintesi, il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 184** del 12 giugno 2020.

Il quesito è stato posto da un contribuente che ha sottoscritto un contratto di tipologia S1 (contratto di locazione a uso diverso dall'abitativo) nel 2019 con durata sessennale.
Tenuto conto che il contratto è stato redatto in vigenza dell'articolo 1, comma 59, della legge di bilancio per il 2019, l'istante chiede di conoscere se sia possibile aderire, in sede di proroga, al regime di tassazione della cedolare secca per i redditi derivanti dalla locazione dell'immobile.

L'Agenzia delle entrate per argomentare il proprio chiarimento parte dalla norma contenuta nel **comma 59**, dell'articolo 1 della legge n. 145/2018, che ha ampliato la portata applicativa del regime della cedolare secca stabilendo che "*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. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 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".
In sostanza, la disposizione estende il regime della "cedolare secca", introdotto dall'**articolo 3** del Dlgs n. 23/2011, anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, sottoscritti nel 2019, riguardanti immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e relative pertinenze, locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1.

I tecnici delle entrate richiamano anche quanto riportato al punto 2.1 della **circolare n. 26/2011**, dove si chiarisce che 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.
Alla luce delle considerazioni esposte, l'Agenzia ritiene che la "cedolare secca" possa essere applicata anche in sede di proroga del contratto di locazione stipulato dalle interpellanti.
Infine, viene riportato quanto già chiarito con la **circolare n. 8/2019** che precisa che 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.
Nel caso in cui non sia stata esercitata l'opzione al momento della 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 prima della 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.

Nel caso specifico, quindi, l'istante, che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel 2019, potrà effettuare tale scelta per gli anni successivi a quello della stipula del contratto, presentando il modello Rli entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

di
r.fo.

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/contratto-affitto-negozio-prorogato-cedolare-secca-ancora