Cedolare secca per locazioni commerciali: possibile l'opzione in sede di proroga

23 Giugno 2020

E' possibile optare per la cedolare secca al momento del rinnovo di un contratto di locazione commerciale stipulato dopo il 1 gennaio 2019. L'accesso al regime per le annualità successive avviene esercitando l'opzione per la cedolare entro il termine del versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con **la Risposta n. 190 del 22 giugno 2020** al **contribuente titolare di un contratto di locazione commerciale concluso il 20 febbraio 2019 con durata sino al 31 gennaio 2025 che chiede di poter aderire, in sede di proroga, al regime di tassazione della cedolare secca.**

L'Agenzia, analogamente a quanto precisato con la **Risposta n. 184 del 12 giugno 2020**, **ammette questa possibilità** sulla base del fatto che il **contratto di locazione** commerciale è stato **concluso dopo all'entrata in vigore della legge di Bilancio 2019** (Legge 145/2018).

Tale **provvedimento** (art. 1, co. 59)[1], infatti, **ha esteso la possibilità di optare per la cedolare secca con aliquota al 21%, anche per i canoni di locazione relativi a contratti aventi a oggetto unità immobiliari in categoria catastale C/1** (negozi e botteghe), di superficie fino a 600 metri quadrati, se stipulati nell'anno 2019.

L'estensione della possibilità di optare per la cedolare secca anche per le locazioni commerciali viene effettuata, dalla legge di Bilancio 2019, attraverso un espresso richiamo all'art. 3 del Dlgs n. 23/2011 che disciplina, in generale, la cedolare secca sugli affitti.

Ciò consente all'Agenzia di **richiamare le CM n. 26/E/2011 e 8/E/2019** che hanno fornito chiarimenti, tra l'altro, anche in tema di cedolare secca sugli affitti.

In particolare **la CM 26/E/2011** ha chiarito 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 (RLI).

Invece, con la **CM 8/E/2019**, di commento alle novità fiscali introdotte dalla legge di Bilancio 2019, è stato precisato che **l'opzione per il regime della cedolare secca per gli affitti commerciali deve essere esercitata in sede di registrazione** del contratto di locazione ed esplica effetti, salvo revoca, per l'intera durata del contratto.

Laddove però l'opzione **non sia stata esercitata in sede di registrazione del contratto, è possibile comunque accedere al regime** speciale di tassazione **per le annualità successive**, **esercitando l'opzione** per la cedolare **entro** il **termine previsto per il**

versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno[2] (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

L'esercizio dell'opzione può essere effettuata:

- **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.**

Di conseguenza, per quanto riguarda il caso di specie **per l'istante, che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca al momento della registrazione del contratto concluso nel 2019, sussiste la possibilità di farlo, per le annualità successive, presentando il modello RLI entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.**

---

[1] Cfr. Art. 3 del DLGS n. 23/2011, cfr. sul punto ANCE "*Legge di Bilancio 2019 – Focus fiscale*" **–** ID N. 34748 del 10 gennaio 2019. Si ricorda che il regime della cedolare secca non avrebbe potuto, secondo il dettato normativo, essere applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, se alla data del 15 ottobre 2018 fosse risultato in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

[2] Entro lo stesso termine è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare.

40685-Riposta 184 del 12 giugno 2020.pdfApri

40685-Riposta 190 del 22 giugno 2020.pdfApri