

Risposta n. 184

OGGETTO: cedolare secca in sede di proroga del contratto

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

QUESITO

L'istante rappresenta di aver stipulato un contratto di locazione in data 20 febbraio 2019, appartiene alla tipologia S1 con durata dal 1° febbraio 2019 al 31 gennaio 2025.

Considerato che lo stesso è stato stipulato in vigenza dell'articolo 1, comma 59, della legge di bilancio per il 2019, l'istante chiede di conoscere se sussista la possibilità di aderire, in sede di proroga, al regime di tassazione della cedolare secca per i redditi derivanti dalla locazione dell'immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene *"che sia possibile fruire della cedolare secca, in presenza di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma"*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 59 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, recante il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021, ha ampliato la portata applicativa del regime della cedolare secca prevedendo 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».

La norma in esame estende la disciplina di cui all'articolo 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cd. regime della "cedolare secca") anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, sottoscritti nel 2019, aventi ad oggetto immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (Negozii e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1).

Per effetto, quindi, delle citate previsioni, i canoni derivanti dai contratti sopra descritti possono essere assoggettati al regime della 'cedolare secca' per l'applicazione del quale la previsione normativa recata dal comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, espressamente richiama l'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011

Sul punto, per quanto di interesse, si può far riferimento al punto 2.1 della circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, secondo cui 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.

Per le suesposte considerazioni, con riferimento alla fattispecie in esame, si ritiene che il regime della cedolare secca possa trovare applicazione anche in sede di proroga del contratto di locazione stipulato dalle interpellanti, ai sensi del citato articolo 1, comma 59 della legge n. 145 del 2018.

Inoltre, occorre osservare che con la circolare n. 8/E del 10 aprile 2019, è stato precisato 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.

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di 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 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.

Pertanto, l'istante, che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, nei termini e con le modalità indicate nella succitata circolare n. 8/E del 2019, ossia presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)