Cedolare secca: dal 2019 anche su immobili locati a fini commerciali

Cedolare secca: si pagherà il 21% di imposta sui nuovi contratti di affitto di negozi di categoria C/1 e fino a 600 mq. Limiti e requisiti nella legge di Bilancio 2019.

Tra le novità previste dalla legge di Bilancio 2019 c'è la possibilità di avvalersi, su richiesta, del regime di tassazione agevolato (la cosiddetta **cedolare secca**) anche per le locazioni di negozi, applicando così ai canoni l'imposta sostitutiva del **21%**.

In particolare, all'art. 9 del ddl si legge:

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.

Optando per la cedolare secca, i proprietari di immobili locati a fini commerciali, come **negozi, magazzini e in genere locali commerciali**, usufruirebbero quindi della tassazione

sostitutiva al 21% al posto delle ordinarie aliquote Irpef; la novità comporterebbe immediati vantaggi per i proprietari di immobili locati.

Requisiti

Nell'attuale bozza della legge di Bilancio 2019 i vincoli e requisiti per poter accedere al regime agevolato.

Riepilogando, l'agevolazione si applica ai:

- contratti stipulati **nel 2019**
- relativi a unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1**
- relativi a unità immobiliari di superficie fino a **600 mq**

Sono, inoltre, **escluse le pertinenze**, e le relative pertinenze locate congiuntamente.

Cedolare secca, cos'è

A partire dal 2011, l'art. 3 del dlgs 23/2011, ha introdotto un nuovo regime facoltativo, alternativo a quello ordinario, di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, ossia il regime della cedolare secca.

La cedolare secca prevede dei vantaggi fiscali per i proprietari di una casa che decidono di cedere l'immobile in locazione ad uso abitativo; in particolare, per il periodo di durata dell'opzione è prevista l'esclusione:

- dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato
- dell'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione, generalmente prevista nella misura del 2% del canone pattuito
- dell'imposta di bollo sul contratto di locazione dovuta

nella misura di euro 14,62 per ogni foglio

La cedolare secca sostituisce, quindi, le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione. Inoltre, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca è determinata con l'applicazione di un'imposta sostitutiva che è pari:

- al 21% per i contratti di locazione a canone libero (della durata 4+4)
- al 10% per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano nei Comuni con carenza abitative e nei Comuni ad alta tensione abitativa (della durata di 3+2)

In allegato il testo ufficiale della bozza della legge di Bilancio 2019 presentato alla Camera il 31 ottobre 2018 e che sarà approvato, con tutta probabilità, entro la fine dell'anno.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"