

Risposta n. 34/2026

OGGETTO: Applicazione del regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili commerciali categoria C/1, introdotto in via transitoria dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, in sede di ulteriore proroga.

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

QUESITO

L'Istante, in qualità di proprietario, dichiara di aver locato il proprio immobile, adibito a locale commerciale e censito in categoria catastale C/1, alla signora Tizia, con contratto stipulato il 1° agosto 2013, registrato telematicamente in data 8 agosto 2013 al n. XXX serie 3T.

L'Istante afferma che in data 1° agosto 2019, in occasione della scadenza naturale del contratto, le parti hanno deciso di prorogare per ulteriori 6 anni il contratto di locazione commerciale, esercitando l'opzione per il regime della cedolare secca, comunicato all'Agenzia delle Entrate tramite modello RLI in data 30 agosto 2019.

Considerato che l'opzione per il regime della cedolare secca è stato esteso alle locazioni commerciali stipulate nell'anno 2019, in via transitoria, dall'articolo 1, comma 59, della legge di bilancio del 30 dicembre 2018, n. 145, l'Istante chiede se l'esercizio dell'opzione per il regime in oggetto per il proprio contratto stipulato nel 2013 e prorogato nel 2019 sia legittimo anche per la nuova proroga del contratto afferente al 2025.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che l'opzione per il regime della cedolare secca, esercitata nel 2019 in sede di proroga del contratto di locazione commerciale stipulato nel 2013, sia legittima anche per la proroga del medesimo contratto dell'anno 2025, ai sensi del comma 59 dell'articolo 1 della già menzionata legge 145 del 2018, come chiarito dall'Amministrazione finanziaria con la circolare del 10 aprile 2019, n. 8/E.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 59, 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.»

Come chiarito dalla circolare del 10 aprile 2019, n. 8/E al paragrafo 1.9 "Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale (comma 59)" «La disposizione in esame estende 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'imposta sul reddito delle persone fisiche, anche ai canoni di locazione derivanti dai nuovi contratti che saranno 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 le relative pertinenze, che sono quelle classificate nelle categorie catastali C/2 - Magazzini e locali di deposito - C/6 - Stalle, scuderie e rimesse - e C/7 - Tettoie chiuse e aperte - se congiuntamente locate.

Per usufruire del regime opzionale in questione, l'unità immobiliare commerciale oggetto della locazione deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati.

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

- 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 e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce le imposte di registro e di bollo, ove dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione.».

Al fine di evitare che i soggetti, con contratti già in corso, potessero stipulare un nuovo contratto per avvalersi del regime opzionale della cedolare secca, è stato previsto che quest'ultimo regime non si potesse applicare ai contratti conclusi nell'anno 2019, qualora al 15 ottobre 2018 risultasse già in essere tra i medesimi soggetti un contratto di locazione per lo stesso immobile, poi interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Si ricorda che, in via generale, 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 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.».

Con riferimento ad un contratto di locazione stipulato nell'anno 2019, con le risposte ad interpello del 12 giugno 2020, n. 184 e del 22 giugno 2020, n. 190 l'Agenzia ha affermato 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.».

A tal riguardo, tuttavia, occorre evidenziare che le suddette precisazioni attengono alle sole ipotesi di contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo «stipulati nell'anno 2019», come espressamente previsto dalla disposizione di cui all'articolo 1, comma 59, della legge di bilancio per il 2019 e, quindi, in costanza del regime transitorio.

Diversamente, nel caso in esame, l'Istante dichiara di aver stipulato il contratto di locazione nel 2013, ossia prima dell'entrata in vigore della disciplina transitoria sopra richiamata, e di aver potuto esercitare l'opzione di accesso al regime facoltativo solo in sede di proroga del predetto contratto scaduto naturalmente nel 2019.

Infatti, al fine di non creare disparità di trattamento nel corso dell'anno 2019, in costanza del descritto regime transitorio, con la risposta ad interpello del 22 luglio 2019, n. 297 è stato precisato che «[...]se uno dei contratti di locazione scade nel corso del 2019,

vale a dire termina la scadenza naturale prevista nel contratto, l'erede potrà optare per il citato regime fiscale in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione.

Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019.».

Ai fini dell'applicazione del regime transitorio e facoltativo della cedolare secca per le locazioni di unità immobiliari ad uso non abitativo, l'assimilazione tra i contratti stipulati nell'anno 2019, espressamente previsti dalla norma, e i contratti prorogati nello stesso anno a seguito di scadenza naturale, è stata, quindi, circoscritta esclusivamente al periodo di vigenza della norma agevolativa (ovvero l'anno 2019), al fine di non creare disparità di trattamento, in costanza del descritto regime transitorio.

Dunque, alla luce della normativa e dei chiarimenti di prassi richiamati, si ritiene che solo i contratti stipulati ex novo nell'anno 2019 possono esercitare validamente l'opzione per il regime facoltativo in argomento in occasione della prima proroga del contratto nell'anno 2025.

Conseguentemente, considerato l'esaurimento degli effetti temporali dell'articolo 1, comma 59 della legge n. 145 del 2018 e tenuto conto della formulazione letterale della norma, si ritiene che l'opzione per il regime facoltativo, già fruito in sede di proroga, nel 2019, di un contratto stipulato antecedentemente, non possa essere validamente esercitata in occasione di ulteriore proroga contrattuale nell'anno 2025, non essendo più vigente il regime opzionale in esame.

Pertanto, nel caso di specie in cui il contratto oggetto del quesito è stato stipulato nel 2013, e non nel 2019, in assenza delle condizioni previste dalla norma in esame,

l'Istante non può esercitare l'opzione di accesso al regime, ormai non più vigente, in occasione dell'ulteriore proroga del contratto nell'anno 2025.

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.

Resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)