

Risposta n. 268

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Soggetti che possono accedere, previa opzione, al regime della cedolare secca su canoni di affitto di immobili commerciali – Contratto di locazione stipulato nel 2019 con nuovo soggetto – Articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA è comproprietario, insieme ad altre tre persone fisiche e ad una società di capitali, di una unità immobiliare di categoria catastale C/1 (“negozi e botteghe”) di mq. 134 e dell'attiguo locale di categoria catastale C/2 (“magazzini e locali di deposito”) di mq. 14.

In data ... giugno 2007, dette unità immobiliari sono state concesse in locazione ad uso negozio e magazzino alla Società A, la quale, in pari data, ha provveduto a subaffittare l'attività (e, quindi, anche il contratto di locazione degli immobili) alla Società B, la quale finora ha pagato il canone direttamente ai proprietari, ricevendo dagli stessi regolare quietanza.

Il contratto prevede la durata di anni 6+6, rinnovabili tacitamente, e la facoltà per il conduttore di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27, ultimo

comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, recante la disciplina delle locazioni di immobili urbani.

L'istante rappresenta, inoltre, che la Società A, dopo circa cinque anni dalla firma del contratto, è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo, omologato in data ... 2013. Il Commissario Liquidatore, conclusa l'attività in continuità prevista dal piano di concordato, ha inviato ai comproprietari la comunicazione di disdetta del contratto di locazione il 25 maggio 2018.

I locali sono stati occupati fino al 31 gennaio 2019, data in cui è stato stipulato un nuovo contratto di locazione con la Società C che, sempre, contestualmente ha subaffittato il locale ed il fondo alla stessa Società B che gestisce il negozio dal 2007.

L'interpellante chiede se, per il contratto stipulato nel 2019, i comproprietari (per la quota riferibile alle persone fisiche) delle due unità immobiliari potranno optare per l'applicazione della cedolare secca prevista dall'art. 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 148 (Legge di Bilancio 2019).

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante, considerato che la Legge di Bilancio 2019 prevede l'impossibilità di accedere alla cedolare secca quando, effettuata la risoluzione anticipata di un contratto di locazione, ne venga stipulato uno nuovo sullo stesso immobile e intercorrente tra gli stessi soggetti, osserva che nel caso prospettato i contraenti non sono gli stessi e che la risoluzione del precedente contratto si verifica in conseguenza di una disdetta comunicata nell'ambito di una procedura concorsuale il 25 maggio 2018. L'istante sottolinea, altresì, che in detta data non era neanche lontanamente ipotizzabile che l'istituto della cedolare secca sui canoni

ritratti dalla locazione di immobili venisse esteso anche ad immobili diversi da quelli adibiti a civile abitazione.

Sembra, inoltre, irrilevante, a parere dell'interpellante, che l'utilizzatore finale dell'azienda e pagatore dei canoni di locazione sia lo stesso anche dopo la stipula del nuovo contratto, avendo i proprietari stipulato il nuovo contratto con un soggetto diverso dal precedente.

Ritiene, pertanto, che con riferimento al contratto di locazione che verrà stipulato nell'anno 2019 sia possibile accedere al regime della cedolare secca ai sensi dell'art. 1, comma 59, Legge di Bilancio 2019.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, prevede 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”*.

Il riportato comma 59 estende, dunque, l'applicazione del regime della cedolare secca sugli affitti, introdotta dall'art. 3 del D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23, ai canoni derivanti da contratti di locazione stipulati nell'anno 2019 delle unità immobiliari iscritte nel catasto dei fabbricati alla categoria “C/1 negozi e

botteghe”, la cui estensione non deve superare mq. 600, e loro pertinenze locate congiuntamente.

Come esplicitato dal dettato normativo, i canoni che il locatore ritrae dall'affitto di unità immobiliari classificate catastalmente come negozi e botteghe, unitamente alle loro pertinenze, possono essere assoggettati, previa opzione, in alternativa rispetto alla tassazione del reddito fondiario ai fini delle imposte sui redditi, al regime di tassazione agevolato della cedolare secca con applicazione dell'aliquota del 21 per cento.

Come questa Agenzia ha avuto già modo di precisare con circolare n. 26/E del 1° giugno 2011 (paragrafo 1), l'agevolazione è riservata al soggetto locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni.

Pertanto, nel caso in cui l'immobile sia detenuto, come nel caso di specie, pro quota da persone fisiche e da un soggetto societario, l'opzione per il regime della cedolare secca potrà essere esercitata disgiuntamente solo dai titolari persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o arti e professioni (cfr. circ. 26/E/2011).

Per quanto attiene, invece, alla previsione normativa recata dall'ultimo periodo del comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, che limita l'applicabilità della cedolare ai contratti stipulati nel 2019 sempreché alla data del 15 ottobre 2018 non risulti già in essere per lo stesso immobile e tra gli stessi soggetti un contratto non scaduto, interrotto anticipatamente, appare rilevante, la circostanza riferita da ALFA, che il contratto di locazione avente ad oggetto i medesimi immobili fosse stato già risolto nel mese di maggio 2018 dal commissario liquidatore, per conto della parte locataria Società A, a seguito della chiusura della procedura concorsuale nei suoi confronti.

A parere della scrivente, la circostanza che il contratto risultasse risolto già prima del 15 ottobre 2018, peraltro, nell'ambito di una procedura di concordato

preventivo, esclude che nel caso in esame possa trovare applicazione la previsione dettata dall'ultimo periodo della norma in commento, che, come detto, limita l'applicazione della cedolare secca.

Per quanto sopra esposto, si ritiene, dunque che il contribuente istante, così come gli altri comproprietari degli immobili persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o lavoro autonomo possano in relazione al contratto stipulato nel 2019 con la Società C, optare per il regime della cedolare secca ai sensi del riportato articolo 1, comma 59, della l. n. 145 del 2018, ancorché a seguito della stipula del nuovo contratto nel 2019, gli immobili risultino utilizzati dalla medesima Società B.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente