

Cedolare secca affitti immobili commerciali

Una delle importanti novità contenute nella manovra 2019 concerne l'**estensione del regime della cedolare secca anche per le locazioni degli immobili commerciali**.

Con l'articolo 1 comma 59 della Legge di Bilancio 2019 è titolato "*Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale*", viene estesa la possibilità di usufruire della **cedolare secca al 21%**, non facendo concorrere il relativo reddito all'assoggettabilità irpef.

I contratti di locazioni di immobili commerciali per essere agevolabili devono:

- essere **stipulati nell'anno 2019**
- avere per oggetto **unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1,**
- **avere una superficie fino a 600 mq**, escluse le pertinenze e relative pertinenze locate congiuntamente.

Per esplicita previsione infatti la **norma non si applica ai contratti stipulati nel 2019 ma per i quali al 15 ottobre 2018 sia in essere un contratto non scaduto tra gli stessi contraenti sullo stesso immobile, per il quale si interrompe la naturale scadenza per usufruire del regime agevolativo.**

Il nuovo regime concerne **le sole nuove locazioni perfezionate nel 2019 da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni, aventi ad oggetto unità immobiliari distinte in **catasto con le seguenti categoria catastali: Categoria C1 (negozi e botteghe)** e, se congiuntamente locate, le relative pertinenze, **ne sono esclusi invece le altre categorie che molto spesso sono utilizzate come:**

- **Categoria C2** (magazzini e locali di deposito)
- **Categoria C6** (stalle, scuderie e rimesse)
- **Categoria C7** (tettoie chiuse ed aperte).

Parcheggi, posti auto, garage o autorimesse possono beneficiare della cedolare solo nel caso in cui siano pertinenze dell'unità locale agevolata principale.

E' opportuno precisare di aver limitato la durata dell'applicazione della cedolare secca solo fino al 31 dicembre 2019, salvo eventuali proroghe nella nuova finanziaria.

Per completezza, di seguito il testo della norma: 59. *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.

Distinti saluti
DLS Solution Srl