

Cedolare secca per immobili ad uso commerciale: sì all’opzione anche per le annualità successive

Scritto da: Avv. Raffaella De Vico

Data: 26 Giugno 2020

L’Agenzia delle Entrate ha risposto ad un nuovo quesito, questa volta in materia di cedolare secca sulle locazioni.

Il contribuente istante ha stipulato un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo il 20 febbraio 2019 con una durata di sei anni dal 1° febbraio 2019 al 31 gennaio 2025.

Il quesito sottoposto all’esame dell’Agenzia delle Entrate riguarda la possibilità di aderire, in occasione della proroga, al regime di tassazione della cedolare secca riguardante i redditi derivanti dalla locazione immobiliare. Questo alla luce delle novità introdotte con la Legge di Bilancio per il 2019 in vigore al momento della stipula del contratto.

Nella Risposta n. 190 del 22 giugno 2020, l’Agenzia delle Entrate ha ricordato che, con la Legge di Bilancio per il 2019, è stata ampliata la portata applicativa del regime della cedolare secca. In particolare, è stato previsto che il canone di locazione per i contratti stipulati nel 2019, aventi ad oggetto immobili classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), con una superficie fino a 600 mq escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, possa

essere assoggettato al regime della cedolare secca. Tale regime non è, invece, applicabile ai contratti stipulati nel corso del 2019 qualora, alla data del 15 ottobre 2018, risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, che sia stato interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Guardando ai documenti di prassi pubblicati riguardo all'applicazione della disciplina in materia, l'Agenzia delle Entrate ha messo in evidenza che, in caso di proroga anche tacita del contratto di locazione, l'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro tramite la presentazione del modello previsto per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi.

Il regime della cedolare secca, quindi, può trovare applicazione anche nel caso di proroga del contratto di locazione stipulato dall'istante.

Più in particolare, l'opzione per il regime della cedolare secca deve essere esercitata in occasione della registrazione del contratto di locazione e produce i suoi effetti per l'intera durata del contratto di locazione, salva la possibilità della revoca. Qualora non sia stato possibile esercitare l'opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto di locazione, si potrà comunque accedere al regime in questione per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta ogni anno (ossia entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

L'esercizio o la modifica dell'opzione per il regime della cedolare secca possono essere effettuati utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (software RLI) oppure presentando il modello RLI debitamente compilato nel medesimo ufficio nel quale è stato registrato il contratto di locazione.

Pertanto, è stata riconosciuta espressamente all'istante la possibilità, nonostante non abbia esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel 2019, di manifestare l'opzione per tale regime, con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, presentando il modello RLI entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007