

Cedolare secca su immobili C/1: i conduttori possono svolgere attività commerciale

Possono accedere al regime della cedolare secca anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 50 del 2019, con cui ha specificato come invece è diverso per il locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, che deve essere persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risoluzione n. 50 del 17 maggio 2019 riguardante l'ambito applicativo del regime della **cedolare secca** sul reddito da **locazione degli immobili** ad uso commerciale.

La normativa sul punto stabilisce 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 essere assoggettato al **regime della cedolare secca**, con l'aliquota del 21 per cento.

Questo 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.

In questo modo è stata introdotta la '**cedolare secca**', con l'aliquota del 21 per cento, anche ai canoni derivanti dalla stipula dei **contratti di locazione**, effettuata nel 2019, aventi ad oggetto immobili destinati **all'uso commerciale** classificati nella categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe).

Orbene, in linea generale si tratta di un **regime opzionale** di tassazione dei contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, introdotto dall'articolo 3 del D.lgs. n. 23 del 2011, la cui applicazione **sostituisce l'IRPEF** e le relative addizionali, nonché le imposte di registro e di bollo, dovute per il **contratto di locazione** di immobili abitativi locati con finalità abitative da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese o arti e professioni.

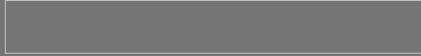
Per l'applicazione della '**cedolare secca**' occorre porre rilievo anche **all'attività del conduttore**, restando esclusi dal regime i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Quest'ultima condizione non deve essere però soddisfatta nel caso di locazione di immobili rientranti nella **categoria C/1**, tenuto conto che tali contratti hanno ad oggetto proprio immobili da destinare ad attività **commerciale**. Infatti, nelle schede di lettura alla legge di bilancio 2019 viene chiarito che la nuova normativa interessa la locazione di immobili di categoria catastale C/1, quali negozi e botteghe ovvero locali per **attività commerciale** di vendita o rivendita di prodotti, restando escluse, ad esempio, le locazioni di immobili ad uso uffici o studi privati.

Ne consegue che possono accedere al regime della '**cedolare secca**' anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono **attività commerciale**.

Diverso invece è per il **locatore**, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, che deve essere persona fisica che non agisce nell'esercizio **dell'attività d'impresa** o di arti e professioni.

A cura della Redazione



Copyright © - Riproduzione riservata