

“

La cedolare secca è una imposta sui redditi da locazione sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali e delle imposte di bollo e di registro dovute in sede di registrazione del contratto.

”



a cura di Veronica Dadda

Immobili e Affitti Commerciali: cedolare secca

A partire dal 1° gennaio 2019 sarà possibile optare per il pagamento della cedolare secca sugli affitti commerciali, beneficiando così della tassazione sostitutiva Irpef del 21%.

E' ciò che prevede la legge di Bilancio 2019 all'art. 1 comma 59 che definisce altresì requisiti e regole per l'accesso alla tassazione sostitutiva Irpef. Vediamoli di seguito.

Requisiti

I canoni di locazione commerciale per i quali sarà possibile beneficiare della cedolare secca al 21% dovranno essere riferiti a contratti di locazione rientranti nei seguenti requisiti:

- riguardare immobili di categoria catastale C1, con superficie fino a 600 mq, escluse pertinenze e relative pertinenze anche se locate congiuntamente;
- essere stipulati nel 2019.

Al fine però di evitare comportamenti elusivi, la Legge di Bilancio 2019 ha stabilito che, anche nel

rispetto dei requisiti di cui sopra, non si potrà applicare il regime di tassazione a cedolare secca per i contratti stipulati nel 2019 qualora al 15 ottobre 2018 risulti in essere un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto in anticipo rispetto alla scadenza naturale.

Come funziona la cedolare secca

La cedolare secca è dunque una imposta sui redditi da locazione sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali e delle imposte di bollo e di registro dovute in sede di registrazione del contratto.

Le aliquote della cedolare secca sugli affitti sono due, pari al 21 o al 10 per cento.

Quest'ultima può essere applicata soltanto in alcuni specifici casi, ovvero per i contratti a canone concordato in Comuni con mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati, per contratti d'affitto a studenti universitari e nei Comuni in cui vi sono state calamità naturali e per gli affitti transitori

disciplinati dalla Legge n. 431/1998. L'adesione al regime di tassazione a cedolare secca del 21 per cento è invece aperto a tutti i contribuenti e, come sopra illustrato, dal 2019 anche per gli affitti commerciali.

Tale novità viene introdotta al fine di raggiungere una platea più ampia di contribuenti, rendendo di fatto appetibile la locazione di immobili commerciali. L'opzione per l'applicazione della cedolare secca deve essere comunicata all'atto di registrazione del contratto o negli anni successivi, utilizzando l'apposito modello RLI. Il pagamento dell'imposta dovuta dovrà invece essere effettuato secondo le stesse scadenze previste per le imposte sui redditi.

Quindi l'acconto della cedolare secca 2019 deve essere pagato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a € 257,52;
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore ad € 257,52:
 - la prima, del 40% (del 95%), entro il 16 giugno;
 - la seconda, del restante 60% (del 95%), entro il 30 novembre.



Il saldo si versa invece entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento.

Viene offerta in tal modo a partire da quest'anno una opzione alternativa al regime tradizionale di tassazione degli immobili commerciali, da tenere in considerazione e sulla cui scelta ci si potrà orientare calcolatrice alla mano, risultando talvolta davvero conveniente e incentivante alla locazione di immobili commerciali in questo momento di congiuntura, sia per i proprietari locatori che per gli inquilini locatari.

