Guida alla cedolare secca anche per i negozi

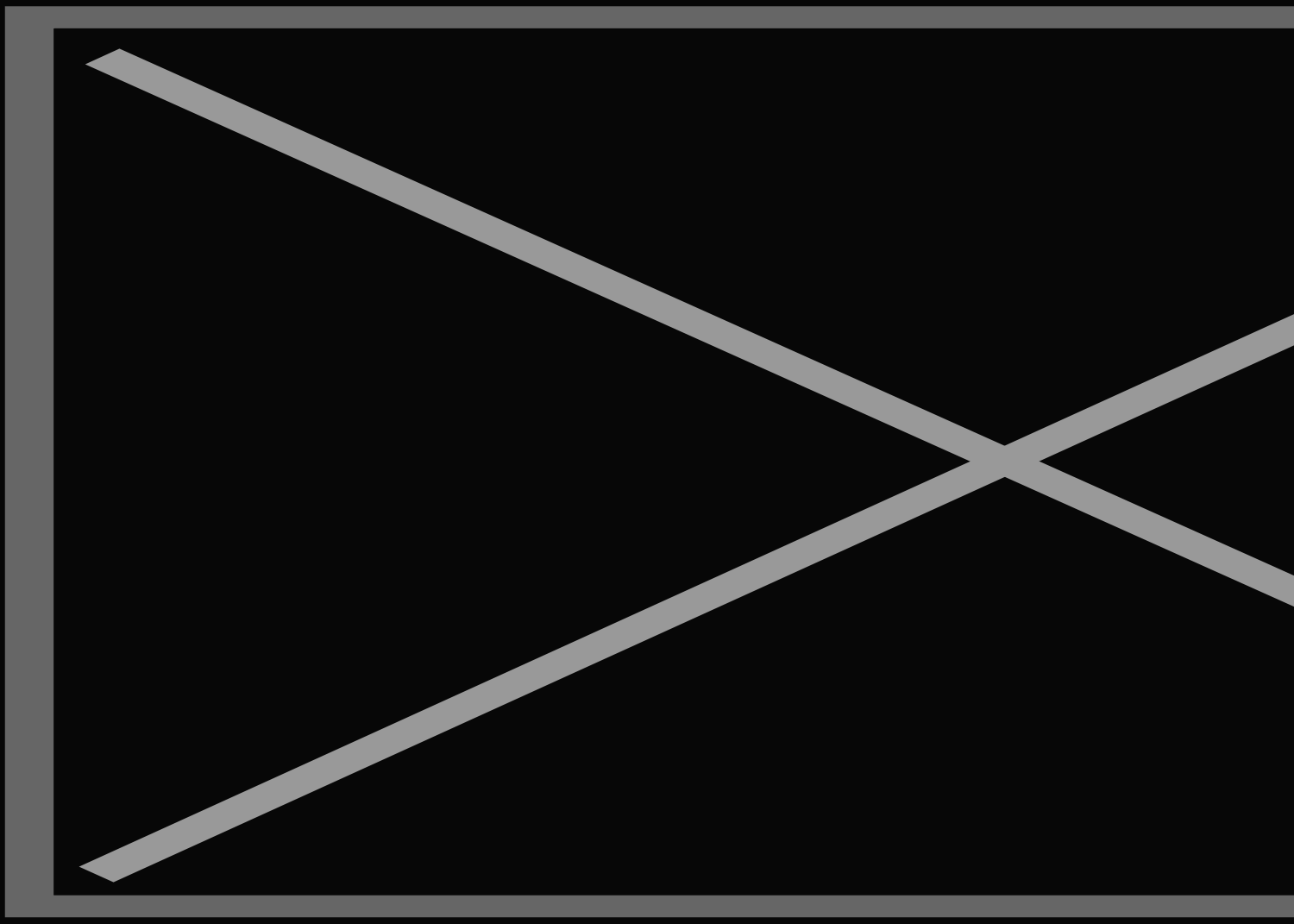
cedolare-secca-per-i-negozi-2-622ed7f5

Al fine di rilanciare la locazione di negozi sfitti, con la legge Finanziaria per il 2019, il Legislatore ha consentito un’apertura alla tassazione a mezzo cedolare secca anche per gli immobili di categoria C/1 (negozi e botteghe) e relative pertinenze.
La cosiddetta “tassa piatta” al 21% dovrebbe permettere al locatore una tassazione agevolata nonché una semplificazione negli adempimenti.

Le caratteristiche soggettive richieste sono:
• quanto al Locatore: deve operare come “privato” non potendosi estendere la disciplina ai titolari di reddito di impresa né di lavoro autonomo;
• quanto al Locatario: viene ammesso che il conduttore operi in regime di impresa, data la natura commerciale dell’immobile locato.

Sotto l’aspetto oggettivo, la norma non si riferisce a tutti i tipi di immobili commerciali ma solo a quelli:
• classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe) comprese le relative pertinenze che si ricorda sono identificate in:
– C/2 magazzini e depositi:
– C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
– C/7 tettoie chiuse o aperte;
• con superficie massima di 600 mq calcolati senza tener conto delle pertinenze. Difatti sono esclusi gli immobili di categoria A/10 (uffici); laboratori (C/3) nonché industriali e commerciali (D).

[caption id="attachment_163268" align="aligncenter" width="1204"]



Dal 2019 è più conveniente per i privati affittare i negozi con la cedolare secca potendosi applicare la tassazione al 21% già conosciuta da anni per gli immobili abitativi.[/caption]

SEMPLIFICAZIONI

Come per la cedolare secca degli immobili abitativi, al locatore che opta per la cedolare secca "commerciale", sarà precluso richiedere l'aggiornamento del canone, a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat.

Inoltre, si applicheranno le agevolazioni che prevedono l'esenzione:

• dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione;

• delle imposte di registro e di bollo, se dovute, anche sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione (si pagherà invece in caso di cessione del contratto).

SOLO PER I CONTRATTI STIPULATI DAL 2019

Come confermato dalla circolare 8/E, la cedolare secca si applica ai contratti stipulati a partire dal

2019. Si conferma inoltre, in forma antiabuso, il divieto di annullare contratti esistenti alla data del 15 ottobre 2018 tra le medesime parti e per gli stessi immobili, col fine di stipularne uno nuovo per fruire della tassazione di favore da quest'anno.

MODALITÀ DI OPZIONE

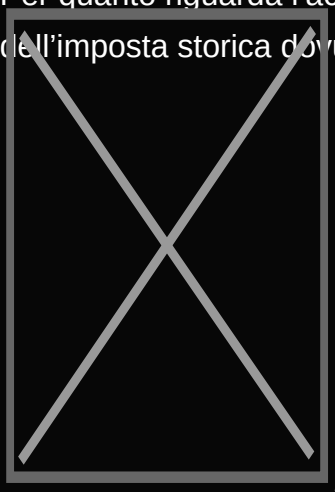
Come per gli immobili abitativi, l'opzione per il regime facoltativo della cedolare secca deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione ed esplica effetti per l'intera durata del contratto, fino a revoca. In alternativa è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità). Entro lo stesso termine è possibile revocare l'opzione per il regime della cedolare. L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata:

• utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);

• presentando il modello RLI allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

ACCONTO CEDOLARE

Per quanto riguarda l'acconto, questo sarà calcolato per il 2019 e 2020 considerando il 95% dell'imposta storica dovuta. Dal 2021 passerà al 100% dell'imposta dell'anno precedente.



Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a:

info@studiowpugliese.it *che verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile. Chi volesse inviare le domande autorizza MIXER a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria.*

Studio Walter Pugliese
tel. 02/36755000
fax 02/83428751
info@studiowpugliese.it