

Risposta n. 198

OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212 - Locazione commerciale - Modalità di esercizio dell'opzione per il regime fiscale della c.d. cedolare secca - Chiarimenti

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante dichiara di aver locato un immobile commerciale di sua proprietà sulla base di un contratto di locazione registrato, presso il competente Ufficio finanziario, nel gennaio 2019.

Alla luce dei chiarimenti forniti con la circolare n. 8/E del 10 aprile 2019 e la risoluzione n. 50/E del 17 maggio 2019, l'Istante chiede di sapere se può usufruire del regime della cedolare secca per il citato contratto di locazione stipulato nel corso del 2019 e per il quale, in sede di prima registrazione, è stata scelta l'opzione per la tassazione ordinaria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, nel caso di specie, sia possibile variare il regime di

tassazione, passando da quello ordinario a quello della cedolare secca, in linea con i chiarimenti interpretativi di cui ai richiamati documenti di prassi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 59 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, recante il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021, ha ampliato la portata applicativa del regime della cedolare secca prevedendo 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 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».

La norma in esame estende la disciplina di cui all'articolo 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (c.d. regime della "cedolare secca") anche ai canoni derivanti dalla stipula dei contratti di locazione, sottoscritti nel 2019, aventi ad oggetto immobili destinati all'uso commerciale classificati nella categoria catastale C/1 (Negozzi e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1).

Per effetto, quindi, delle citate previsioni, i canoni derivanti dai contratti sopra descritti possono essere assoggettati al regime della "cedolare secca" per l'applicazione del quale la previsione normativa recata dal comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, espressamente richiama l'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del

2011.

Con la circolare n. 8/E del 10 aprile 2019, è stato precisato che 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, salvo revoca.

Qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto, 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 possono essere effettuati:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- presentando il modello RLI, debitamente compilato, allo stesso Ufficio dove è stato registrato il contratto.

Nel caso di specie, l'Istante ha presentato, nel gennaio 2019, in qualità di locatore, un modello RLI telematico, relativo ad un contratto di locazione di un immobile ad uso diverso dall'abitativo, con decorrenza 1° gennaio 2019, optando per il regime della cedolare secca. Tuttavia, lo stesso giorno della registrazione telematica, l'Istante ha versato l'imposta di registro, relativa alla prima annualità, nonché l'imposta di bollo.

In sostanza, l'Istante, pur avendo optato, in fase di registrazione telematica del contratto, per il regime della cedolare secca, nel momento in cui ha provveduto ad effettuare il versamento dell'imposta di registro e di bollo, di fatto, ha scelto il regime della tassazione ordinaria, con riferimento alla prima annualità contrattuale.

Tanto premesso, si ritiene che, nel presupposto della sussistenza di tutti i requisiti richiesti dal richiamato articolo 1, comma 59, della legge di bilancio 2019, l'Istante può sempre optare, con riferimento alle annualità successive, per il regime

della cedolare secca nei termini e con le modalità indicate nella succitata circolare n. 8/E del 2019, ossia presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Pertanto, considerato che nella specie il contratto ha avuto decorrenza dal 1° gennaio 2019, l'opzione per la cedolare secca avrebbe dovuto essere esercitata, con riferimento all'anno di imposta 2020, entro il 31 gennaio 2020, mentre, per l'anno di imposta 2021, l'opzione deve essere esercitata entro il 31 gennaio 2021 e così via.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)