

MONTORO & PARTNERS

COMMERCIALISTI

Salerno 13 febbraio '19
Ai Signori Clienti
Loro Sedi

CIRCOLARE 03/2019

CEDOLARE SECCA – LE NOVITÀ DAL 2019

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali che è stato introdotto nell’ordinamento con l’articolo 3 del D.lgs. 14 marzo 2011 n. 23.

A decorrere dall’anno 2011, il locatore che non agisca nell’esercizio di un’attività di impresa o di arti e professioni può scegliere di optare per il pagamento della cedolare secca.

Infatti il canone di locazione relativo ai contratti aventi a oggetto:

- immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

può essere assoggettato ad un’imposta sostitutiva pari al 21%:

- dell’imposta sul reddito delle persone fisiche;
- delle relative addizionali;
- delle imposte di registro;
- delle imposte di bollo;

dovute sul canone di locazione (la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione).

Con la nuova Legge di Bilancio 2019 si è concessa la possibilità di optare per il regime della cedolare secca anche alle unità immobiliari censite in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe, ovvero locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti), escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, in forza dell’articolo 1, comma 59, L. n. 145/2018 (Bilancio 2019).

Più precisamente, dette unità immobiliari devono avere superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente.

L'opzione cedolare secca è possibile solo per gli immobili non abitativi destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti. Ne consegue che la disciplina in esame non si applica alle locazioni di immobili ad uso uffici o studi privati (categoria A/10).

Detta disciplina vale solo per i contratti stipulati nell'anno 2019, per tutto il periodo della loro durata (e relativi rinnovi). Il regime in esame non è invece 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.

TIPOLOGIA DI CONTRATTI

È possibile avvalersi della cedolare secca con riferimento a qualsivoglia contratto di locazione di immobili abitativi, e quindi:

- ai contratti del canale libero, di durata minima quadriennale;
- ai contratti "concordati";
- ai contratti che non risultano disciplinati dalla legge n. 431/1998, bensì dalle disposizioni civilistiche di cui all'articolo 1571 ss. cod.civ.

Cordiali Saluti

Montoro & Partners