Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti non Commerciali

Risposta n. 297

OGGETTO: ***Art. 11, comma 1, lett a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili commerciali categoria C/1***
Art. 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Gli istanti in qualità di figli e di procuratori generali (come da procura generale del Notaio X) della sig.ra BIANCHI rappresentano che in data XXX il padre Sig. ROSSI, marito della sig.ra BIANCHI è deceduto, lasciando l'usufrutto, in misura del 100% dei suoi beni, alla Sig.ra BIANCHI come da testamento olografo pubblicato il XXX.

Il sig. ROSSI era proprietario di tre locali siti in via XXX:

- attività commerciale C/1, contratto di locazione registrato n. 1234 serie xy;
- attività commerciale C/1 contratto di locazione registrato n. 1234 serie xy;
- attività commerciale C/1 contratto di locazione registrato n. 1234 serie xy.

Premesso quanto sopra, gli istanti chiedono se i citati contratti di locazione possano usufruire del regime di cedolare secca, previsto dall'art. 1, comma 59

della legge n. 145 del 2018, in virtù del particolare caso di decesso del proprietario e conseguente cessione dei contratti alla vedova usufruttuaria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Gli istanti non prospettano alcuna soluzione interpretativa

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comma 59 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di bilancio 2019) prevede 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. n. 23 del 2011, che ha istituito il regime della '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) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1).

Per effetto, quindi, delle citate previsioni, ai canoni derivanti dai contratti di locazione in argomento, trovano applicazione, ove compatibili, le disposizioni contenute nel d.lgs. n. 23 del 2011.

Con riferimento alla fattispecie in esame, occorre innanzitutto precisare che il decesso del signor ROSSI determina il subentro degli eredi nell'insieme

dei rapporti patrimoniali attivi e passivi facenti capo al *de cuius* al momento del suo decesso. Tra i rapporti patrimoniali attivi, per quanto qui di interesse, rientrano i contratti di locazione sopra elencati. In relazione alla modifica delle parti del contratto, riconducibile ad eventi estranei alla volontà negoziale delle parti (come nel caso del presente interpello) è stato più volte rappresentato che la successione nella posizione del locatore va comunicata all'Agenzia delle Entrate. In tal caso non deve essere corrisposta alcuna imposta.

Pertanto, per rispondere al quesito in esame, occorre stabilire se il *de cuius*, al momento del decesso, aveva il diritto (trasmesso poi all'erede per effetto del subentro) di optare per il regime della cedolare secca in ordine a tali contratti di locazione.

Al riguardo, dalle informazioni fornite in sede di interpello si evince che, alla data del decesso, il locatore non aveva tale diritto in virtù della previsione normativa recata dall'ultimo periodo del comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, che limita l'applicabilità della cedolare ai contratti stipulati nel 2019, sempreché alla data del 15 ottobre 2018 non risulti già in essere per lo stesso immobile e tra gli stessi soggetti un contratto non scaduto, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Pertanto, anche l'erede non potrà optare per il regime della cedolare secca fin quando i relativi contratti di locazione non soddisfino i requisiti richiesti dalla citata disposizione.

Più in particolare, se uno dei contratti di locazione scade nel corso del 2019, vale a dire termina la scadenza naturale prevista nel contratto, l'erede potrà optare per il citato regime fiscale in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione.

Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019.

Si rammenta, inoltre, che in linea generale la proroga, anche tacita, del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate secondo

le modalità descritte nel paragrafo 2.3 della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente