

***Risposta n. 364***

***OGGETTO: Cedolare secca – Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212***

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

**QUESITO**

L'istante ALFA, rappresenta di essere proprietario di un immobile di circa 180 metri quadrati, accatastato come categoria C/1, classe 10 e riferisce che detto immobile è stato dato in locazione a una società in accomandita semplice, stipulando un contratto della durata di 6 anni con decorrenza 01/04/2014 e scadenza 31 marzo 2020, rinnovabile per altri sei anni, salvo disdetta.

Poiché la società in accomandita semplice, titolare del contratto di locazione, con decorrenza 10 gennaio 2019 ha concesso in affitto l'azienda a una srl unipersonale, tale ultima società è subentrata nel contratto di locazione già in essere.

Inoltre, l'istante rappresenta che l'unico socio e amministratore della srl unipersonale è la stessa persona fisica che riveste la figura di socio accomandatario della società in accomandita semplice, originaria titolare del contratto di locazione.

Al riguardo l'interpellante chiede se, a seguito del cambiamento di soggetto giuridico del locatario, sia possibile applicare il regime di tassazione

della cedolare secca ai redditi derivanti dalla locazione dell'immobile con decorrenza 10 gennaio 2019.

Nel caso di risposta affermativa chiede, inoltre, quali siano gli adempimenti necessari per aderire al regime di tassazione sopra richiamato.

#### **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che *"... l'immobile avrebbe i requisiti per l'opzione della cedolare secca (spazi inferiori a 600 mq. e categoria catastale C/1)"* e il contratto di locazione, pur essendo in vigore alla data del 15 ottobre 2018, a seguito della stipula di un contratto di affitto di ramo di azienda, ha cambiato soggetto in virtù della cessione del contratto al nuovo locatario, che di fatto utilizza i locali per l'esercizio della propria attività.

Poiché con la nuova società conduttrice è in corso una trattativa al fine di adeguare il canone di locazione, l'interpellante ritiene di poter *"...optare per la tassazione a cedolare secca con decorrenza 10/01/2019 comunicando la propria opzione tramite presentazione del modello RLI e comportamento concludente in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo 2019"*.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il comma 59 dell'art. 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, dunque, la disciplina di cui all'articolo 3 del D.lgs. n. 23 del 2011, (cd. 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 (Negozii e botteghe) e relative pertinenze (locate congiuntamente alle unità immobiliari C/1).

Per effetto, quindi, delle citate previsioni, ai canoni derivanti dai contratti sopra descritti si può applicare il regime della 'cedolare secca' di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011.

In merito al quesito in esame occorre innanzitutto far riferimento alla previsione normativa recata dall'ultimo periodo del comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 2018, che, si ribadisce, prevede che il regime della cedolare secca “... *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 *ratio* che informa tale ultima disposizione è quella di evitare che, al fine di poter fruire del regime della cedolare secca, le parti concordino la risoluzione anticipata del contratto per poi stipularne uno nuovo, decorrente dal 1 gennaio 2019.

Circa il caso in esame, la circostanza riferita dall'istante che “... *la nuova società srl unipersonale è subentrata nel contratto di locazione già in essere*” non può ritenersi, assimilabile, ai fini che rilevano in questa sede, alla stipula di un nuovo rapporto di locazione.

Sul punto, occorre porre rilievo al primo comma dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, secondo cui “*Il conduttore può sublocare l'immobile o*

*cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento”.*

Al riguardo, la Corte di Cassazione con sentenza n. 9486 del 20 aprile 2007 ha affermato che la cessione del contratto di locazione, contestuale alla cessione dell'azienda, come prevista dall'articolo 36 della Legge n. 392 del 1978, è qualificabile come un'ipotesi di cessione "*ex lege*" del medesimo contratto di locazione.

Nei casi di subentro *ex lege* è stato più volte affermato che in caso di modifica delle parti del contratto, riconducibile ad eventi estranei alla volontà negoziale, la successione nella posizione del locatore o del conduttore va comunicata all'Agenzia delle Entrate; in tal caso non deve essere corrisposta alcuna imposta.

Ai fini fiscali l'unico adempimento richiesto, in caso di subentro *ex lege* è, dunque, quello di comunicare all'Agenzia delle entrate la successione nella posizione del conduttore.

L'originario contratto di locazione, stipulato in data 01/04/2014, continua, quindi, a svolgere i suoi effetti anche in relazione al nuovo conduttore, senza necessità della risoluzione del contratto e della stipula di un nuovo contratto di locazione.

Tale conclusione trova conferma anche nella eventuale ipotesi in cui le parti modificano il canone di locazione. Sul punto, infatti, si può far riferimento all'orientamento della Corte di Cassazione che, nella sentenza n. 14620 del 13 giugno 2017, ha affermato che “...*in tema di locazione non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazione accessorie, essendo invece necessario, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione ( e rimanendo irrilevante, invece, la successione di un soggetto ad un altro nel rapporto, ...), che ricorrano gli elementi dell'animus e della causa novandi...*”.

Per le suesposte considerazioni, con riferimento alla fattispecie sottoposta all'attenzione della scrivente, si ritiene che l'istante non possa usufruire del cd. regime della cedolare secca, in quanto attualmente risulta in corso un contratto non scaduto e già esistente alla data del 15 ottobre 2018.

IL DIRETTORE CENTRALE  
*(firmato digitalmente)*