

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



## **Cedolare secca per i locali commerciali: l'erede subentra nel vecchio regime**

La 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 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.

Il caso esaminato dall'Agenzia delle entrate riguarda il trasferimento mortis causa agli eredi del defunto di alcuni immobili commerciali appartenenti alla categoria catastale C/1 di superficie fino a 600 mq, concessi in locazione; per questa tipologia di immobili, come sopra specificato, è prevista la possibilità di applicare la cedolare secca.

Gli eredi del defunto, che subentrano mortis causa nei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili commerciali stipulati dal defunto e già in corso, non possono optare per la cedolare secca su negozi e botteghe, a meno che i contratti di locazione non giungano a scadenza o siano prorogati nel 2019.

La proroga, infatti, si considera, ai fini della disposizione in esame, come se fosse un contratto di locazione stipulato durante l'anno 2019 (Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 297/2019).