



L'art. 1, co. 59, della Legge di Bilancio 2019, ha esteso il regime della cedolare secca alle locazioni, stipulate nel 2019, aventi ad oggetto immobili commerciali classificati in categoria C/1 ("Negozi o botteghe") di superficie fino a 600 mq. Sul punto, si segnala che, nel computo dei 600 mq (che costituiscono il limite per l'applicabilità della cedolare secca alle locazioni commerciali) non vanno conteggiate le pertinenze che, però, possono accedere all'imposta sostitutiva purché locate congiuntamente all'immobile principale.

Oltre alla limitazione relativa alla categoria catastale ed alla superficie, la cedolare secca sulle locazioni commerciali trova applicazione solo per i contratti stipulati nel 2019, escludendo dallo speciale regime della cedolare i contratti di locazione già in corso nel 2018. Con la recente Risoluzione n. 50 del 17.5.2019, l'Amministrazione ha precisato che possono accedere al regime della cedolare secca le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati, dall'1.1.2019, con superficie fino a 600 mq, anche se stipulate con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale.

Restano ferme, invece, le limitazioni attinenti alla figura del locatore, che deve necessariamente essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni, così come già chiarito dalla circ. n. 26/2011.

Sempre nel contesto della citata risoluzione viene ribadita l'esclusione dalla cedolare secca ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa e/o di lavoro autonomo. **La posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate (che esclude dal regime della cedolare secca le locazioni ove il conduttore dell'immobile abitativo sia un'impresa) non è, però, condivisa dalla giurisprudenza di merito (C.T. Prov. di Firenze del 20.09.2018 n. 812/2/18, C.T. Prov. di Reggio Emilia n. 470/3/14 e C.T. Prov. Milano n. 3529/25/15).**

