

Cedolare del 21% sull' affitto di negozi sino a 600 mq

Saverio Fossati

LOCAZIONI COMMERCIALI La tassa piatta si potrà applicare solo sui contratti stipulati nel corso del 2019. Negozi e negozietti con la tassa piatta del 21% sugli affitti dal 1° gennaio. Ma solo per i contratti che stipulati nel 2019. Parte limitata, ma parte, la cedolare secca sulle locazioni commerciali, cavallo di battaglia che Confedilizia è riuscita a portare al traguardo nonostante i tagli ai progetti di spesa della legge di Bilancio 2019. Il provvedimento interessa, potenzialmente, i circa 370mila nuovi contratti che ogni anno (secondo i dati dell' Osservatorio immobiliare dell' agenzia delle Entrate) vengono stipulati in Italia. Ma lo scopo del provvedimento è soprattutto quello di tirare fuori dalle secche una fetta dei negozi cronicamente sfitti, che in totale sono circa 770mila. I limiti, dettati dalla legge,

impongono che l' immobile sia un negozio anche dal punto di vista catastale, cioè appartenga alla categoria C/1, e che non abbiano una superficie superiore ai 600 metri quadrati. Di fatto, la norma non specifica come calcolare i metri quadrati ma resta come riferimento lo stesso dato catastale, dato che comunque da sempre la rendita catastale degli immobili C/1 è basata sui metri e non sui vani come per le abitazioni. Altro limite importante è che, alla data del 15 ottobre 2018, non risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. In sostanza, questa norma è stata voluta per evitare che, alle prime avvisaglie della possibilità della tassazione con cedolare (ricordiamo che l' aliquota Irpef più bassa è del 23% ed è improbabile che chi ha un negozio da affittare abbia un reddito sotto i 15mila euro), proprietari e inquilini sciogliessero il contratto di comune accordo e ne rifacessero uno nuovo con la cedolare al 21% e l' affitto un po' ribassato. Il rischio massimo, secondo i calcoli del Mef, era che l' estensione della cedolare a tutti i contratti in corso avrebbe portato a un aggravio di spesa di circa 900 milioni per la riduzione degli incassi erariali. A questo punto le trattative possono iniziare (e in parecchi casi saranno già a buon punto, dato che la norma, così come è stata varata lo scorso



settembre, non è cambiata. Il recupero di redditività (si veda anche il Sole 24 Ore del 24 settembre scorso) è comunque garantito per un mercato ormai inerte. È rimasto nel cassetto, invece, l' intervento (che stava a cuore alla Lega) per rendere strutturale il 10% sui canoni abitativi concordati, che attualmente è in vigore sino a tutto il 2019. © RIPRODUZIONE RISERVATA.