

CEDOLARE SECCA E LOCAZIONI COMMERCIALI

Seppur con differenze e vincoli rispetto agli immobili residenziali, la Legge di Bilancio 2019 ha approvato l'estensione della cedolare secca anche agli affitti commerciali

a cura di Alessandra De Feo

L'OPZIONE DELLA CEDOLARE SECCA PER L'AFFITTO DI LOCALI COMMERCIALI PRESENTA UN VINCOLO TEMPORALE: È APPLICABILE SOLO AI CONTRATTI STIPULATI NEL 2019



A PARTIRE DAL 1° GENNAIO 2019 È ENTRATA IN VIGORE LA CEDOLARE SECCA SUI LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE, classificati nella categoria catastale C/1 - Negozi e botteghe - e le relative pertinenze, che sono quelle classificate nelle categorie catastali C/2 - Magazzini e locali di deposito -, C/6 - Stalle, scuderie e rimesse - e C/7 - Tettoie chiuse e aperte - se congiuntamente locate, a cui, in via generale, si rendono applicabili le disposizioni previste per la cedolare secca degli immobili abitativi, esaminate in alcuni articoli della nostra rivista a cui si rinvia (50&Più - maggio e giugno 2017). In aggiunta a quanto previsto, la Legge di Bilancio 2019 indica, per i proprietari di detti locali, diversi vincoli ed alcuni requisiti, distinti rispetto a quelli precedentemente stabiliti per la cedolare secca degli immobili abitativi. La prima importante distinzione è data dall'aver ampliato la platea degli inquilini. Infatti, mentre l'Agenzia delle Entrate ha escluso gli inquilini-società per l'applicazione della cedolare in caso di immobili abitativi, la norma che istituisce la flat tax per gli affitti commerciali non contiene questo limite.

Un vincolo importante posto ai fini dell'applicazione di detto regime è quello temporale (Agenzia delle Entrate, Circolare del 10.04.2019 n. 8/E). In particolare, l'opzione in esame è applicabile solo ai contratti di locazione stipulati nel 2019. È escluso per quei contratti che, seppur decorrono a partire dal 1° gennaio 2019, sono stati stipulati a fine 2018. Sono esclusi dalla cedolare anche i contratti commerciali in corso al 15 ottobre ed interrotti in anticipo rispetto alla naturale scadenza (si tratta di risoluzioni o di recessi anticipati). Così anche i contratti in essere alla data del 15 ottobre tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, se interrotti in anticipo sulla scadenza naturale. Si ritiene che in questi casi dovrebbe essere possibile l'applicazione della cedolare, qualora si dovesse essere in presenza di contratti in cui il bene è lo stesso, ma cambiano i soggetti giuridici.

Un altro vincolo è rappresentato dalla superficie del locale: affinché possa essere applicato il regime in esame, la superficie degli spazi in locazione non può essere superiore a 600 metri quadrati. Per il computo di detto limite, anche se ciò non viene specificato, si ritiene che, probabilmente, si debba trattare della superficie calpestabile, essendo questa l'unità di misura utilizzata ai fini della locazione e non quella lorda, utilizzata invece ai fini della vendita dell'immobile. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, ai fini del computo del suddetto limite non devono essere considerate le relative pertinenze.

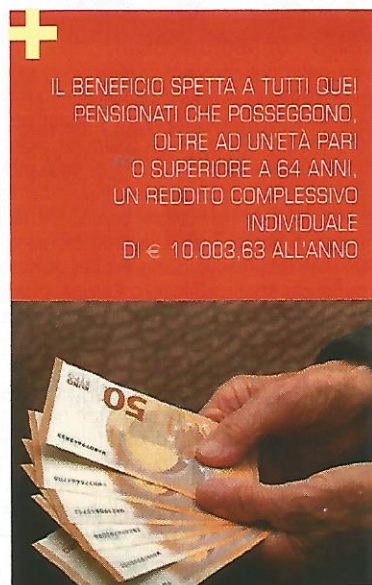
Aspetto del tutto analogo a quanto previsto per la cedolare degli immobili residenziali, anche per quelli commerciali è esclusa la possibilità di chiedere l'aggiornamento Istat del canone di locazione. Questo vincolo però non vale per i cosiddetti "canoni a scaletta", che dovrebbero essere compatibili con la cedolare.

All'applicazione della cedolare come sopra indicato, ci sono dei limiti da considerare, i quali rendono dubbia l'efficacia di questa norma, tanto da spingere varie associazioni di proprietari a chiedere alcune modifiche, che seguiremo e di cui daremo il giusto comunicato. 

14^A: È TUTTA QUESTIONE DI REDDITO

Dal 2017 il beneficio è stato esteso anche ad una platea di 1.430.000 pensionati che inizialmente non lo percepivano

a cura di Gianni Tel



OGNI ANNO, CON L'INIZIO DELL'ESTATE, C'È UNA BUONA NOTIZIA PER 3,5 MILIONI DI PENSIONATI : DAL 1° LUGLIO PROSSIMO È IN PAGAMENTO LA COSIDDETTA "QUATTORDICESIMA", INTRODOTTA DALLA LEGGE N. 127 DEL 2007 SULLE PENSIONI DI IMPORTO BASSO.

Va ricordato che la Legge di Bilancio 2017 ha previsto alcune modifiche e aumenti per questa mensilità aggiuntiva. È stato concesso un incentivo di circa il 30% per i pensionati che già percepivano la 14^a e che hanno un reddito quest'anno fino a 769,51 euro al mese. Tale beneficio è stato anche esteso a 1.430.000 pensionati che prima del 2017 non lo prendevano. Per costoro il limite di reddito massimo per avere diritto quest'anno a detta "somma aggiuntiva" è fino a 1.026,02 euro al mese, mentre la misura è quella precedente al 2017 non incrementata del 30%. La somma poi è legata all'anzianità contributiva come indicato nella *Tabella A*.

» I REQUISITI

Il beneficio spetta ai pensionati da lavoro - privato, autonomo o pubblico - che posseggono, oltre all'età pari o superiore a 64 anni, un reddito complessivo individuale, relativo all'anno di riferimento. Nel 2019 il limite di reddito è di 10.003,63 euro annui (1,5 volte il trattamento minimo Inps). La novità, indicata dalla Legge di Bilancio 2017, ha previsto un nuovo requisito di reddito compreso tra 10.003,26 euro e 13.338,26 euro annui (tra 1,5 e 2 volte il trattamento minimo Inps). Per i pensionati che superano queste soglie di reddito, la somma aggiuntiva è ridotta in proporzione. Se si considera un titolare di pensione diretta del fondo lavoratori dipendenti con un'anzianità contributiva di 20 anni e un reddito annuale di sola pensione ammontante a 13.500 euro, la somma aggiuntiva spettante è di 258,26 euro complessivi (euro 13.338,26 + 420,00 - 13.500,00). Sempre nella *Tabella A* sono indicati i limiti di reddito 2019.

» QUALI REDDITI

Per quantificare i limiti reddituali si considerano anche i redditi esenti o tassati alla fonte (interessi bancari e postali, i rendimenti da Bot e altri titoli), le rendite Inail e gli assegni assistenziali. Bisogna denunciare tutto tranne i redditi da: casa di abitazione; indennità di accompagnamento; importi dei trattamenti di famiglia; somme riscosse per i trattamenti di fine rapporto, comunque, denominati (Tfr, Tfs, ecc.); importi arretrati soggetti a tassazione separata. La 14^a è esentasse, non costituisce reddito ai fini fiscali, né per il riconoscimento di altre prestazioni previdenziali assistenziali. Per gli autonomi (artigiani, commercianti e Coldiretti) sono stati stabiliti (vedi *Tabella A*) tre anni in più di contribuzione nelle relative fasce di anzianità contributiva legate agli aumenti pensionistici.

» LA DOMANDA

A chi l'ha percepita dal 2007 al 2018 la 14^a viene pagata a luglio. Chi compie il 64° anno di età nel 2019 deve presentare un'apposita domanda, dichiarando che il suo reddito personale non superi il limite di legge. L'importo è corrisposto in tanti dodicesimi quanti sono i mesi in cui spetta, considerando mese intero quello in cui si compie il 64° anno di età. Per la domanda, va verificato l'ammontare della somma erogata da parte degli Istituti Previdenziali, come per i mancati riconoscimenti e/o adeguamenti. Il Patronato 50&PiùEnasco, presente in ciascuna provincia, è gratuitamente a disposizione per fornire tutti i chiarimenti del caso.

Al riguardo, la nostra Associazione 50&Più ha più volte avuto modo di sottolineare e continua a sostenere che per la 14ª, come per altre iniquità, c'è un'impostazione preconcetta che differenzia il lavoro autonomo da quello dipendente. Non si comprende perché un trattamento di sostegno al reddito, che deriva da risorse della collettività, possa differenziare i pensionati a seconda della categoria, con un'anzianità contributiva e con importi non allineati. Si viola, così, ogni principio di giustizia sociale e costituzionale, più volte rivendicati ai vari interlocutori di Governo in questi anni. Si è chiesto nuovamente e si auspica che questa nuova compagine di Governo nei prossimi provvedimenti di legge, possa trovare positive soluzioni di equità.

TAB. A - LA QUATTORDICESIMA 2019

PENSIONATI CON REDDITO PERSONALE FINO A € 769,51 AL MESE*

Anni di contribuzione			Limiti di reddito annuo
Dipendenti	Autonomi	Importo	10.003,63 €
Fino a 15	Fino a 18	437 €	
Oltre 15 e fino a 25	Oltre 18 e fino a 28	546 €	
Oltre 25	Oltre 28	655 €	

PENSIONATI CON REDDITO PERSONALE TRA € 769,51 E 1.026,02 AL MESE**

Anni di contribuzione			Limiti di reddito annuo
Dipendenti	Autonomi	Importo	13.338,26 €
Fino a 15	Fino a 18	336 €	
Oltre 15 e fino a 25	Oltre 18 e fino a 28	420 €	
Oltre 25	Oltre 28	504 €	

* Aumento del 30% per gli attuali beneficiari con reddito mensile fino a € 769,51, ovvero 1,5 volte il trattamento minimo Inps (circa 2 milioni di pensionati).

** Importi corrispondenti a quelli attuali per chi ha un reddito mensile oltre € 769,51 e fino a € 1.026,02, ovvero 2 volte il trattamento minimo Inps (circa 1,5 milioni di pensionati).

MANOVRA 2019: ADEGUAMENTO AL RIBASSO DELLE PENSIONI

È accaduto nuovamente: la rivalutazione delle pensioni è stata bloccata per il triennio 2019/2021. L'attuale Governo, con la Legge di Bilancio del 2019 (Legge n. 145/2018) ha previsto una rivalutazione penalizzante e simile a quella precedente del Governo Renzi. L'operazione di adeguamento si è resa necessaria perché tali nuovi criteri non erano noti all'Inps quando ha operato la rivalutazione delle pensioni per il 2019 (operazione normalmente compiuta a dicembre dell'anno precedente), per cui le pensioni da gennaio a marzo sono state erogate senza tener conto delle novità di bilancio 2019.

L'Inps ha recentemente fatto sapere che, dal mese di aprile scorso, le pensioni sono state erogate nei valori aggiornati alle nuove regole. L'eventuale recupero a carico dei pensionati, per i mesi da gennaio a marzo avviene a partire da questo mese di giugno. Tutti i pensionati Inps/ex Inpdap che percepiscono un assegno mensile di pensione superiore a 1.555,96 euro lorde, vedranno nuovamente ridotto il proprio potere di acquisto. Il costo della vita sale e le pensioni restano ferme. I pensionati penalizzati dal provvedimento sono poco più di 3 milioni su 16 milioni in totale; e i più penalizzati sono proprio quelli che hanno versato in maggior misura contributi e imposte, segnatamente l'Irpef, a differenza degli altri 8 milioni di pensionati totalmente o parzialmente assistiti dallo Stato.

È sconcertante poi pensare che il blocco delle rivalutazioni ha raggiunto la soglia dei dieci anni di anzianità! È certamente questa la parte più grave, iniqua e dolorosa introdotta dal legislatore. Tale sistema di adeguamento non ha mai tutelato concretamente il reale potere di acquisto dei pensionati che, negli ultimi 15 anni, ha subito oltre il 30% di perdite. Le soluzioni adottate (10 volte) non sono state assolutamente ispirate a criteri di ragionevolezza.

Anche se non siamo pessimisti ma realisti, queste incertezze crescenti, le promesse vaghe stanno creando tante paure e poche speranze tra i pensionati nel nostro Paese. La Tabella B mette a confronto la rivalutazione secondo le norme che dovevano tornare in vigore, dopo lo stop deciso negli anni precedenti per via della crisi economica, e quella in base alle norme della Legge di Bilancio 2019, sempre sulla base del tasso di inflazione dell'1,1%.

TAB. B - LA PEREQUAZIONE 2019

Importo pensione a dicembre 2018	Aumenti previsti prima della Legge di Stabilità 2019 (1)	Aumenti dovuti dopo l'approvazione della Legge di Stabilità 2019 (2)	Scaglioni in base al trattamento minimo Inps (3)
Fino a € 1.522,26	1,1% (100% Istat)	1,1% (100% Istat)	Fino a 3 volte
Oltre € 1.522,26 fino a € 2.029,68	0,99% (90% Istat)	1,067% (97% Istat)	Oltre 3 fino a 4
Oltre € 2.029,68 fino a € 2.537,10	0,99% (90% Istat)	0,847% (77% Istat)	Oltre 4 fino a 5
Oltre € 2.537,10 fino a € 3.044,52	0,825% (75% Istat)	0,572% (52% Istat)	Oltre 5 fino a 6
Oltre € 3.044,52 fino a € 4.059,36	0,825% (75% Istat)	0,517% (47% Istat)	Oltre 6 fino a 8
Oltre € 4.059,36 fino a € 4.566,78	0,825% (75% Istat)	0,495% (45% Istat)	Oltre 8 fino a 9
Oltre € 4.566,78	0,825% (75% Istat)	0,440% (40% Istat)	Oltre 9

(1) La percentuale di aumento riguarda il singolo scaglione di reddito.

(2) Verrà applicato all'intera pensione la percentuale di aumento relativa allo scaglione più alto.

(3) L'importo minimo Inps 2019 è pari a € 513,01 mensile (annuo € 6.669,13).

730

MODELLO 730/2019

Agenzia Entrate

MODELLO GRATUITO

Redditi 2018

Mod. N. ☐

CONTRIBUENTE

DICHIARANTE

CONIUGE DICHIARANTE

DICHIARAZIONE CONGIUNTA

RAPPRESENTANTE O TUTORE

CODICE FISCALE DEL CONTRIBUENTE (obbligatorio)

Soggetto fiscalmente 730 Integrativo 730 senza
a carico di altri (vedere istruzioni) costituito

DATI DEL CONTRIBUENTE

COGNOME (per le donne indicare il cognome da nubile) NOME SESSO (M o F)

DATA DI NASCITA GIORNO MESE ANNO COMUNE (o Stato estero) DI NASCITA PROVINCIA (sigla) TUTORIA/ALTRA MENZIONE

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE PROVINCIA (sigla) C.A.P.

TIPOLOGIA (via, piazza, ecc.) INDIRIZZO NUM. CIVICO

Da compilare solo se variata dal 1/1/2018 alla data di presentazione della dichiarazione

FRAZIONE GIORNO DATA DELLA VARIAZIONE MESE ANNO

TELEFONO E POSTA ELETTRONICA TELEFONO PRIVATO NUMERO CELLULARE INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

Domicilio fiscale AL 01/01/2018 PROVINCIA (sigla) FUSIONE COMUNI

Domicilio fiscale AL 01/01/2019 PROVINCIA (sigla) FUSIONE COMUNI

FAMILIARI A CARICO

BARRARE LA CASELLA

C = Coniuge

P1 = Primo figlio

P = Figlio

A = Altro

D = Figlio con disabilità

1 C

2 P1

3 P

4 A

5 D

CODICE FISCALE (il codice del coniuge va indicato anche se non fiscalmente a carico)

MESA A CARICO

LUNARE DA 1° APRILE

5% DETRAZIONE 100% AFFIDAMENTO PNL

PENSIONE ULTERIORE DI PER ALIENI

NUMERO PNL PRECEDENTE DEL CONTRIBUENTE

DATI DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA CHE EFFETTUERA IL CONGUAGLIO

COGNOME e NOME e DENOMINAZIONE

CODICE FISCALE

COMUNE

PROV. TIPOLOGIA (via, piazza, ecc.) INDIRIZZO

NUM. CIVICO C.A.P.

FRAZIONE

NUMERO DI TELEFONO / FAX INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

CODICE SEDE

FIRMA DELLA DICHIARAZIONE

N. modelli compilati

Barrare la casella per richiederne di essere informato direttamente dal soggetto che presta l'assistenza fiscale di eventuali comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate

Con l'apposizione della firma si esprime anche il consenso al trattamento dei dati sensibili indicati nella dichiarazione

FIRMA DEL CONTRIBUENTE

QUADRO A - Redditi dei terreni

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

N. ORD. REDDITO DOMICILIARE TITOLO REDDITO AGRARIO

POSSESSO

GIORNI %

CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO

C.A.P. PARTICELLARE

CONFERMAZIONE (stampa firmata) ogni provvedimento

730
2019Anche quest'anno
rivolgiti a 50&PiùCaaf
per presentare
la tua dichiarazione
dei redditi

Aderente al CONTO COMMERCIO

50&PIÙCAAF
CENTRO AUTORIZZATO
DI ASSISTENZA FISCALEGli uffici 50&PiùCaaf sono a tua disposizione,
trova la sede a te più vicina su:

www.50epiucAAF.it

f YouTube in

Numero Verde
800-929922

Affidati a 50&PiùCaaf per la tua dichiarazione dei redditi, penseremo noi a certificare la correttezza dei dati inseriti apponendo il visto di conformità che ti permetterà di beneficiare di tutte le detrazioni e deduzioni fiscali a cui hai diritto.

- Modello 730 e REDDITI PF*
- Calcolo e stampa F24 IMU e TASI*
- Successioni*
- Gestione colf e badanti*
- Reddito di cittadinanza
- Modello RED
- INV/CIV: ICRIC - ICLAV - ACCAS/PS
- ISEE