

Previste agevolazioni fiscali per chi blocca l'aumento degli affitti. Ascom: in dieci anni ha chiuso il 23% delle attività

Negozi, debutta la cedolare secca «L'antidoto per fermare il declino»

IL CASO

Annamaria Coluccia

Gli effetti non potranno essere immediati, ma tutti si aspettano che ci siano e che contribuiscano a fermare il declino. Quel declino che, a Genova e altrove, ha decimato le attività commerciali in centro e in periferia, trasformando luoghi un tempo ricchi di vita e di affari in tristi sequenze di saracinesche abbassate. Oggetto di tante aspettative è la cedolare secca (imposta sostitutiva fissa agevolata) che, da gennaio, si può applicare anche ad alcune tipologie di locali commerciali, con benefici economici sia per i proprietari che per gli inquilini, come accade già per le abitazioni.

«L'introduzione di questa misura era una delle richieste che avevamo portato avanti, perché riteniamo che possa essere uno strumento utile per rivitalizzare il tessuto commerciale», commenta Andrea Dameri, direttore di Confesercenti Liguria e Genova, impegnato con la sua associazione ad informare i propri iscritti sulla novità. «È una misura senz'altro positiva anche se da sola non basta», è l'opinione di Alessandro Cavo, vicepresidente vicario di Ascom-Confcommercio Genova. Proprio l'ufficio studi nazionale di Confcommercio ha da poco pubblicato uno studio su Demografia d'impresa nelle città italiane, che colloca Genova fra i «comuni a rischio declino

commerciale» per la vitalità o, meglio, per la non vitalità commerciale del suo centro storico. Secondo questo studio, infatti, dal 2008 al 2018 il centro storico genovese ha perso il 23% dei negozi in sede fissa, anche se non c'è un dato che dica quanti sono oggi i locali commerciali vuoti in città. E non è stato possibile chiederlo all'amministrazione comunale perché ieri, nonostante ripetuti tentativi, non siamo riusciti a contattare l'assessore al Commercio Paola Bordilli. «Si tratta di un dato che dovrebbe essere costantemente aggiornato, perché la situazione cambia continuamente» osserva Cavo, sottolineando che «la cedolare secca, per essere davvero efficace, deve essere accompagnata da strumenti come i patti d'area, come la delibera per le nuove attività nel centro storico approvata di recente dalla giunta comunale, e anche da una detassazione locale. La Tari quest'anno non è aumentata ma - sottolinea - a Genova resta comunque molto alta».

La nuova misura, comunque, viene guardata con favore anche dall'Associazione piccoli proprietari case (Appc), e il presidente di Appc di Genova, Marco Evangelisti, confida nei suoi effetti positivi: «Nel settore abitativo la cedolare secca ha agevolato le locazioni, grazie alla possibilità di concordare canoni di affitto contenuti: non vedo perché non dovrebbe accadere la stessa cosa per le attività commerciali». Ma resta da vedere come risponderanno i proprietari. —

LA NORMATIVA

«Il nuovo strumento può dare un impulso ma da solo non basta»

La possibilità di applicare la cedolare secca anche ai contratti di affitto di negozi e botteghe - ma a precise condizioni - è una novità introdotta dalla legge di bilancio del 2019.

Si tratta di un'imposta sostitutiva fissa al 21%, applicabile a contratti di affitto commerciale stipulati nel corso del 2019, per immobili di categoria C/1 (negozi e botteghe), che abbiano una superficie non superiore ai 600 metri quadrati (nel calcolo di questa superficie non sono comprese le pertinenze). Chi affitta il locale deve essere una persona fisica e l'applicazione della cedolare secca comporta la rinuncia, da parte di chi affitta l'immobile, a chiedere un aggiornamento del canone di affitto per tutta la durata dell'opzione. L'inquilino, però, deve essere informato attraverso una lettera raccomandata. La nuova misura fiscale, entrata in vigore dallo scorso 1° gennaio, è stata accolta dalle reazioni favorevoli di molti esponenti delle associazioni della proprietà edilizia e dei commercianti, secondo le quali si tratta di una misura che può ridare slancio al commercio. Secondo Confedilizia, è «un passo importante che può attenuare la piaga dei locali vuoti», Confcommercio ha sottolineato che, comunque, da sola non basta a risollevarlo il commercio, e c'è pure chi ha rilevato che le condizioni stringenti fissate dalla legge potrebbero limitare la platea di chi può usufruirne.

La cedolare secca per gli immobili commerciali

Cos'è



La **cedolare secca** è un regime facoltativo per le locazioni che comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti con la cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

A cosa è destinata



Fino al 2018 era utilizzabile solo per le unità immobiliari di civile abitazione. Da quest'anno anche i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019 possono essere assoggettati al regime opzionale della cedolare secca. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21%

L'obbligo



La **scelta della cedolare secca** implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, incluso l'aumento legato all'Istat

L'esclusione



Non possono usufruire della cedolare secca per immobili commerciali i contratti di locazione stipulati prima del 15 ottobre 2018 e che non siano stati cessati in anticipo per aderire al nuovo regime

Chi può utilizzarla



Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non danno in affitto l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni

Gli effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- È **escluso** dal reddito complessivo
- Sul **reddito assoggettato a cedolare** e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- Il **reddito assoggettato a cedolare** deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico)

(Fonte: Agenzia delle Entrate)

