

Cedolare secca negozi: nel 2025 vale solo per contratti nati nel 2019

SINTESI OPERATIVA

Per la cedolare secca del 21% sugli immobili commerciali, la condizione decisiva è che il contratto di locazione sia stato stipulato ex novo nel 2019. Un rinnovo, una proroga o la prosecuzione di un rapporto nato prima di quell'anno non equivalgono a un nuovo contratto e non consentono di applicare l'agevolazione nei periodi successivi, compreso il 2025. I proprietari devono quindi ricostruire origine e date del rapporto, ricalcolare l'imposta eventualmente applicata e adeguare dichiarazioni e versamenti, senza confondere la novazione con il semplice rinnovo.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Una finestra temporale che si chiude definitivamente. L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta 34 dell'11 febbraio 2026, ha messo un punto – forse definitivo – su una questione che molti proprietari di immobili commerciali si portavano dietro da tempo. Chi aveva affittato un negozio o una bottega prima del 2019 e poi aveva rinnovato l'accordo proprio in quell'anno, sfruttando la cedolare secca al 21% introdotta dalla Legge di Bilancio, ora deve fare i conti con una realtà diversa. Quel regime agevolato, per quanto appetibile, era legato a doppio filo a una condizione precisa: il contratto doveva essere nato nel 2019. E per "nato" il Fisco intende proprio stipulato ex novo in quell'anno, non semplicemente rinnovato.

La vicenda nasce da un interpello presentato da un contribuente che si è trovato a gestire una situazione piuttosto comune. Locazione commerciale partita nel 2013, rinnovo nel 2019 con opzione per la cedolare secca comunicata regolarmente tramite modello RLI, e ora – nel 2025 – si profila un nuovo rinnovo. La domanda sorge spontanea: quel beneficio fiscale può continuare o no? Secondo il proprietario dell'immobile, la risposta doveva essere positiva. Del resto, aveva esercitato l'opzione nel 2019 in maniera del tutto legittima, e la circolare 8/E dell'Agenzia sembrava aprire spiragli in tal senso per i contratti rinnovati in scadenza naturale.

IL QUADRO NORMATIVO DEL 2019: UNA PARENTESI BREVE MA INCISIVA

Per capire dove sta il problema bisogna tornare alla norma che ha aperto quella possibilità. Si tratta dell'articolo 1, comma 59, della legge 145 del 2018 – la cosiddetta Manovra 2019 – che ha esteso la cedolare secca anche agli affitti commerciali. Ma attenzione: non si è trattato di una riforma strutturale, bensì di un esperimento circoscritto. Il regime poteva applicarsi ai contratti stipulati nell'anno 2019, limitatamente agli immobili in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), con superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota fissata era del 21%, in sostituzione dell'IRPEF e delle relative addizionali. Un bel risparmio, considerando che il reddito fondiario finiva normalmente tassato con le aliquote progressive ordinarie.

C'era anche una clausola antielusiva, per evitare manovre furbette. Se al 15 ottobre 2018 esisteva già un contratto in corso tra le stesse parti e per lo stesso immobile, poi interrotto anticipatamente prima della scadenza naturale, il nuovo contratto stipulato nel 2019 non poteva accedere al beneficio. Il legislatore voleva premiare chi davvero stipulava accordi nuovi, non chi semplicemente rescindeva e rifaceva contratti per intercettare l'agevolazione. Il meccanismo della cedolare secca, peraltro, funziona come regime sostitutivo dell'imposizione ordinaria. Sostituisce IRPEF e addizionali sul reddito fondiario, ma anche l'imposta di registro e quella di bollo su contratto, risoluzioni e proroghe. Un vantaggio non da poco, che rende molto più leggera la gestione fiscale di una locazione.

L'opzione si esercita normalmente in sede di registrazione del contratto, e resta valida per tutta la durata del rapporto salvo revoca. Se non viene esercitata subito, si può fare anche per le annualità successive, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro annuale. La stessa finestra temporale vale per la revoca. Tutto passa attraverso i

servizi telematici – modello RLI o RLI-web – oppure tramite presentazione cartacea presso l'ufficio. Fin qui, nulla di strano. Il punto dolente sta tutto nella natura transitoria della misura. Non era una riforma permanente, ma una finestra aperta solo per il 2019. E questa caratteristica, secondo l'Agenzia, fa tutta la differenza del mondo quando si arriva a un rinnovo nel 2025.

■ QUANDO UNA PROROGA 2019 CONTAVA COME CONTRATTO NUOVO

L'Agenzia, nella sua risposta, richiama alcuni precedenti che aiutano a inquadrare la questione. Con le risposte a interpello 184 e 190 del 2020, l'amministrazione aveva chiarito che la cedolare poteva applicarsi anche in sede di proroga, ma – e qui sta il punto – solo se il contratto originario era stato stipulato nel 2019. In quel caso, la proroga si inseriva nel perimetro temporale della norma transitoria, senza forzature interpretative. Era semplicemente la prosecuzione di un rapporto già nato dentro la finestra agevolata.

Diverso il discorso per i contratti antecedenti al 2019 che arrivavano a scadenza naturale proprio in quell'anno. Per evitare disparità di trattamento tra chi stipulava ex novo e chi rinnovava un vecchio contratto, l'Agenzia aveva precisato – con la risposta 297 del luglio 2019 – che anche le proroghe di contratti scaduti naturalmente nel 2019 potevano considerarsi, “agli effetti della disposizione”, come se fossero contratti stipulati nel 2019. Un'assimilazione interpretativa, insomma, funzionale a non penalizzare chi si trovava a rinnovare per pura coincidenza temporale.

Molti contribuenti e professionisti hanno letto quella equiparazione come una sorta di “battesimo” del contratto rinnovato. Come se, rinnovando nel 2019, il vecchio contratto si trasformasse definitivamente in un contratto 2019, con tutti i benefici che ne conseguono anche per il futuro. Ma l'Agenzia, ora, spiega che quella lettura era – e resta – sbagliata. L'assimilazione era limitata al solo 2019, al periodo di vigenza della norma agevolativa, e serviva esclusivamente a non creare ingiustizie nel corso di quell'anno. Non era una patente permanente che trasformava un contratto del 2013 in un contratto 2019 valido per sempre.

È un passaggio cruciale, perché chiarisce la portata temporale dell'equiparazione. Non si trattava di una regola generale, ma di un correttivo interpretativo applicabile solo quando la misura transitoria era ancora in vigore. Scaduto il 2019, scaduto anche il trucco interpretativo. Restano in piedi, secondo il Fisco, solo i contratti realmente nati nel 2019. Quelli possono ancora applicare la cedolare in sede di prima proroga nel 2025, perché il requisito temporale – la stipula nell'anno 2019 – è stato effettivamente rispettato.

■ LA DECISIONE DELL'AGENZIA: NIENTE CEDOLARE PER LE PROROGHE 2025

Applicando questo schema al caso concreto, l'Agenzia taglia corto. Il contratto del 2013, seppur prorogato nel 2019 con opzione per la cedolare secca, non può esercitare nuovamente l'opzione in occasione del rinnovo 2025. La finzione giuridica che aveva permesso di trattare la proroga 2019 come un contratto 2019 era valida solo in quel contesto temporale. Ora che siamo nel 2025, e la norma transitoria ha esaurito i suoi effetti, non c'è più alcun appiglio normativo per continuare ad applicare quel regime.

Il principio pratico diventa quindi questo: solo i contratti stipulati ex novo nell'anno 2019 possono validamente esercitare l'opzione per la cedolare secca in occasione della prima proroga nel 2025. Di conseguenza, chi aveva un contratto antecedente e lo ha rinnovato nel 2019, fruendo in quella occasione della cedolare, non può ripetere l'operazione nel 2025. Il regime non è più vigente, e l'opzione già esercitata nel 2019 ha esaurito i suoi effetti con la scadenza di quel periodo contrattuale.

Nel caso specifico, essendo il contratto originario del 2013, il contribuente si trova fuori dal perimetro applicativo. Non può esercitare l'opzione per la proroga 2025. L'errore tipico, secondo l'Agenzia, sta proprio nel trattare la proroga 2019 come un nuovo contratto valido a tutti gli effetti anche negli anni successivi. Invece, quella finzione aveva una validità circoscritta al 2019, funzionale a non creare disparità tra chi stipulava e chi rinnovava in quell'anno. Finito quell'anno, finita anche la finzione.



CONSEGUENZE OPERATIVE PER PROPRIETARI E PROFESSIONISTI

Dal punto di vista pratico, questa risposta mette in sicurezza molte situazioni analoghe che potrebbero emergere nei prossimi mesi, con i rinnovi dei contratti commerciali stipulati o rinnovati nel 2019. Il primo controllo da fare è documentale: verificare la data di stipula originaria del contratto. Se il contratto non è nato nel 2019, ma è stato solo rinnovato in quell'anno, bisogna mettere in conto che l'opzione esercitata allora ha funzionato solo per quel periodo contrattuale. Non può essere "trascinata" automaticamente in un rinnovo 2025 invocando ancora il comma 59 della legge 145/2018.

Un esempio pratico può chiarire meglio la situazione. Prendiamo il caso di una proprietaria che ha affittato un negozio di 80 metri quadrati nel centro storico a partire dal 2015. Nel 2021, alla scadenza naturale del primo contratto sessennale, rinnova per altri sei anni. In quella occasione, nel 2021, non può esercitare alcuna opzione per la cedolare secca, perché il contratto originario è del 2015, non del 2019. Se invece avesse stipulato il contratto iniziale nell'agosto 2019, allora sì – arrivando alla scadenza nel 2025 – potrebbe ancora applicare la cedolare in sede di prima proroga, perché il requisito temporale della stipula 2019 è stato rispettato.

Il secondo profilo critico riguarda la gestione del modello RLI e dei software gestionali. Molti contribuenti, in buona fede, potrebbero pensare di poter comunicare l'opzione per la cedolare in sede di proroga 2025, magari perché il programma gestionale glielo consente formalmente. Ma attenzione: una comunicazione RLI che indichi la cedolare in proroga 2025, in assenza del presupposto normativo, espone a rischi fiscali concreti. Si potrebbe finire per non versare imposta di registro e bollo, pensando di essere in cedolare, e tassare i canoni al 21%, quando invece il regime applicabile torna a essere quello ordinario.

Le conseguenze? Potenziale recupero delle imposte non versate (registro e bollo), più sanzioni e interessi. Non proprio una passeggiata. Per questo motivo, commercialisti e consulenti fiscali devono prestare massima attenzione quando gestiscono rinnovi di contratti commerciali C/1 che avevano beneficiato della cedolare nel 2019. Non basta guardare se nel database del cliente c'è una cedolare attiva: bisogna risalire alla data di stipula originaria del contratto. Solo così si può capire se il beneficio può continuare o meno.

VERIFICHE NECESSARIE PER I RINNOVI IN CORSO

Chi si trova a gestire un rinnovo contrattuale nel 2025 deve quindi fare alcune verifiche precise. Prima di tutto, recuperare la documentazione originaria del contratto: quando è stato stipulato la prima volta? Se la risposta è 2019, allora c'è ancora margine per applicare la cedolare in sede di prima proroga 2025. Se la risposta è qualsiasi anno precedente – 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 – allora la cedolare non può più essere applicata, nemmeno se era stata utilizzata in sede di rinnovo 2019.

Secondo punto: verificare se nel 2019 era stata effettivamente esercitata l'opzione tramite modello RLI. Non sempre i database fiscali sono aggiornati correttamente, e potrebbe esserci una discrepanza tra ciò che risulta nei sistemi e ciò che è stato realmente comunicato all'Agenzia. Meglio recuperare la ricevuta di presentazione del modello RLI del 2019, per avere certezza di quanto è stato fatto. Terzo punto: calcolare l'impatto fiscale del ritorno al regime ordinario. Se fino al 2025 il canone era tassato al 21% con cedolare, dal rinnovo 2025 tornerà a essere tassato come reddito fondiario ordinario, con aliquote IRPEF progressive che possono arrivare anche al 43%, più addizionali regionali e comunali.

Prendiamo un esempio concreto. Un negozio affittato con canone annuo di 18.000 euro. Con cedolare al 21%, l'imposta era di 3.780 euro annui. Tornando al regime ordinario, ipotizzando un'aliquota marginale IRPEF del 33% più addizionali al 2%, si arriva a circa 6.300 euro di imposte. Una bella differenza, che incide parecchio sul bilancio del proprietario. Senza contare che tornano a essere dovute anche l'imposta di registro (1% se il locatore è soggetto IVA, 2% se non lo è, quindi da 180 a 360 euro annui) e l'imposta di bollo (marca da 16 euro ogni 100 righe del contratto, più 16 euro per ogni copia).

PROSPETTIVE FUTURE: SI PARLA DI UNA REINTRODUZIONE

La risposta dell'Agenzia chiude una porta, ma ne lascia socchiusa un'altra. Negli ultimi mesi, infatti, si è tornato a parlare di una possibile reintroduzione della cedolare secca per gli immobili commerciali. La legge delega per la riforma fi-



scale (legge 111 del 2023) prevede, all'articolo 5, la possibilità di estendere il regime anche alle locazioni di immobili non abitativi, a condizione che il conduttore svolga un'attività d'impresa, arte o professione. Si tratta però di una facoltà, non di un obbligo per il Governo.

Il termine per l'attuazione della delega è scaduto il 29 agosto 2025, ma nei decreti legislativi approvati finora non è comparsa alcuna norma in tal senso. Resta però sul tavolo politico. Alcune forze parlamentari hanno presentato proposte di legge per reintrodurre la cedolare commerciale, magari partendo dai centri storici per contrastare la desertificazione commerciale, con superfici fino a 600 metri quadrati (o addirittura 1.500, secondo alcune ipotesi). L'aliquota ipotizzata sarebbe sempre del 21%, ma ovviamente tutto dipenderà dalle coperture finanziarie disponibili e dalle priorità della prossima Legge di Bilancio.

Confedilizia, l'associazione dei proprietari immobiliari, ha più volte sollecitato il Governo a dare seguito alla delega fiscale, introducendo finalmente la cedolare secca per gli affitti non abitativi in sostituzione di una tassazione complessiva che – tra IRPEF, addizionali, registro e bollo – può arrivare a erodere più della metà del canone percepito. Il presidente Giorgio Spaziani Testa ha sottolineato come la desertificazione commerciale sia un fenomeno critico anche dal punto di vista dei proprietari, che faticano a trovare conduttori per i loro immobili commerciali.

Resta però l'incognita sulle risorse. Introdurre la cedolare secca per i negozi significa rinunciare a una parte di gettito fiscale, e in una fase di conti pubblici stretti non è facile trovare le coperture necessarie. Ecco perché, nonostante le dichiarazioni di intenti e le proposte parlamentari, al momento non c'è nulla di concreto. I proprietari di immobili commerciali devono quindi fare i conti con la situazione attuale: dal 2025 in poi, per i contratti non nati nel 2019, si torna integralmente al regime ordinario IRPEF, con tutte le imposte accessorie del caso.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (16/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO