STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CEDOLARE SECCA PER LOCAZIONI COMMERCIALI: IPOTESI MANOVRA 2026

Pubblicato il23 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano

Il panorama fiscale degli affitti commerciali potrebbe conoscere un cambiamento significativo. Il dibattito sulla **cedolare secca commerciale** trova nuova linfa nella preparazione della Legge di Bilancio 2026, con proposte concrete che vanno oltre le mere speculazioni politiche.

L'intervento del Ministro Tommaso Foti al convegno Confedilizia del 20 settembre ha riacceso i riflettori su una misura che... beh, diciamo che ha lasciato un'impronta positiva durante la sua breve esistenza nel 2019. Non si tratta più di semplici auspici, ma di valutazioni concrete inserite nel contesto della riforma fiscale ancora in corso.

Cosa sapere in un minuto

- **Ipotesi Manovra 2026:** sul tavolo la reintroduzione della cedolare secca per locazioni commerciali, con possibile estensione della superficie da 600 a 1.500 mq.
- **Aliquota prevista:** 21% per immobili categoria C/1 nei centri storici, seguendo il modello 2019.
- **Base normativa:** l'art. 5 della legge delega fiscale prevede l'estensione anche a soggetti titolari d'impresa, arte o professione.
- **Requisiti e limiti 2019:** applicabile solo per contratti stipulati nel 2019, con norme antielusive.
- **Attualità:** oggi la cedolare secca resta ammessa solo per affitti abitativi, ma la nuova misura potrebbe arrivare con la Prossima Manovra.
- **Copertura finanziaria:** il vero nodo sarà la sostenibilità delle risorse per l'estensione dell'agevolazione.

Proposte parlamentari in movimento

Il Deputato Silvio Giovine (FdI) ha depositato una proposta di legge specifica. La misura punterrebbe a reintrodurre l'aliquota del 21 per cento per immobili commerciali nei centri storici - superficie massima 600 metri quadri, come nella precedente versione.

Foti, però, alza l'asticella. Propone di estendere la superficie fino a 1.500 metri quadri. Una scelta che... diciamo, potrebbe aprire il campo a un numero maggiore di attività commerciali. La discussione parlamentare dovrà necessariamente definire questi parametri operativi.

Quadro normativo di riferimento

L'articolo 5 della legge delega sulla riforma fiscale (legge n. 111/2023) fornisce già la base giuridica. La norma prevede espressamente "la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione".

Cedolare secca commerciale - ecco il termine che risuona sempre più frequentemente negli ambienti parlamentari. L'attuazione della delega scade il 29 agosto 2025, ma i tempi tecnici suggeriscono che la misura troverà probabilmente spazio nella prossima Manovra.

L'esperienza del 2019: limiti e caratteristiche

Il comma 59 dell'art. 1 della Legge n. 145/2018 aveva introdotto il regime per un solo anno. I requisiti erano piuttosto specifici:

- Unità immobiliari categoria catastale C/1
- Superficie fino a 600 metri quadri (escluse pertinenze)
- Contratti stipulati esclusivamente nel 2019
- Aliquota fissa del 21 per cento

La norma antielusiva del 2019 aveva una particolarità interessante. L'opzione era preclusa se alla data del 15 ottobre 2018 risultava già in corso un contratto tra i medesimi soggetti per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente. Una clausola... come dire, piuttosto tecnica per evitare manovre artificiose.

Scenari operativi per il 2026

Le discussioni attuali lasciano intendere modifiche sostanziali rispetto al modello 2019. L'estensione della superficie massima da 600 a 1.500 metri quadri rappresenterebbe un cambio di approccio significativo.

Nella prassi applicativa del 2019 si erano verificate alcune criticità interpretative, specie riguardo alle pertinenze e al calcolo delle superfici. La giurisprudenza di merito ha talvolta fornito indicazioni non sempre uniformi su questi aspetti.

Profili di copertura finanziaria

Il nodo principale resta quello delle risorse. Come spesso accade in materia di agevolazioni fiscali, si deve partire dall'individuazione delle risorse di copertura. Questo aspetto - va detto chiaramente - rappresenta il vero banco di prova per la concretizzazione della misura.

L'impatto sul gettito erariale va necessariamente stimato considerando il numero potenziale di immobili interessati. I dati del 2019 potrebbero fornire alcune indicazioni, anche se l'ampliamento dei parametri dimensionali modificherebbe sensibilmente il perimetro applicativo.

Attuale disciplina della cedolare secca

Oggi il regime della cedolare secca resta limitato alle locazioni abitative. L'aliquota è del 21 per cento (o del 10 per cento per contratti concordati), applicabile alle categorie catastali da A1 a A11, con esclusione degli A10 (uffici).

Per i contratti commerciali stipulati nel 2019 che avevano optato per la cedolare secca, il regime continua a trovare applicazione secondo le condizioni originarie. Si tratta di un numero limitato di posizioni, considerata la finestra temporale ristretta.

Prospettive di attuazione

L'inserimento nella **cedolare secca commerciale** nella Manovra 2026 appare tecnicamente possibile. La base normativa esiste, il dibattito politico è avviato, rimane da sciogliere il nodo della sostenibilità finanziaria.

Le tempistiche parlamentari suggeriscono che una prima definizione dei contenuti dovrebbe arrivare entro i prossimi mesi. La complessità della materia richiede però un'istruttoria accurata, specie per gli aspetti tecnici legati alle categorie catastali interessate.

Gli operatori del settore immobiliare guardano con interesse a questa evoluzione. La desertificazione commerciale dei centri urbani rappresenta una problematica nota, e la tassazione agevolata potrebbe costituire uno strumento di contrasto efficace. Almeno, questa è la teoria.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA