NEWS · FISCO

Legge di Bilancio 2027: cedolare secca su negozi C/1 e aliquote più basse per il canone concordato

A cura di Studio Valenti · 9 Novembre 2026

In sintesi

La Legge di Bilancio 2027 estende la cedolare secca ai negozi C/1 fino a 200 mq, con aliquota al 21% o al 10% nei capoluoghi metropolitani. Per i contratti a canone concordato firmati nel 2027 l'aliquota scende al 5%, o all'1% per gli inquilini sotto i 36 anni.

L'art. 5 del disegno di legge di Bilancio 2027 (AC 3174) modifica la disciplina della cedolare secca, oggi contenuta negli artt. 203-206 del nuovo TUIR (D.Lgs. 117/2026), che riprendono l'art. 3 del D.Lgs. 23/2011. Questo regime consente alle persone fisiche che affittano immobili abitativi fuori da un'attività d'impresa o professionale di pagare un'imposta sostitutiva al posto dell'IRPEF. Le novità sono due.

1. Cedolare secca sui negozi (comma 1)

Sul modello di quanto già previsto dalla Legge di Bilancio 2019, il nuovo art. 360-quinquies estende la cedolare secca agli affitti di immobili di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

- Locatore: deve essere una persona fisica che agisce come privato. La norma infatti si riferisce al reddito fondiario, normalmente soggetto a IRPEF.
- Conduttore: a differenza della cedolare ordinaria, deve essere un'impresa o un professionista che usa il locale esclusivamente per la propria attività.
- Immobili ammessi: solo i C/1 con superficie fino a 200 mq. Le pertinenze non entrano nel calcolo della superficie, ma possono essere incluse nel contratto se affittate insieme al negozio. Restano esclusi uffici e studi (A/10), laboratori (C/3) e immobili industriali o artigianali (categoria D).
- Data del contratto: il contratto deve essere firmato nel 2027.
- Clausola antielusiva: l'agevolazione non spetta se al 30 settembre 2026 esisteva, tra le stesse parti e per lo stesso immobile, un contratto non ancora scaduto che è stato chiuso in anticipo. Il nuovo contratto 2027 può quindi beneficiare della cedolare solo se arriva dopo la scadenza naturale del precedente oppure se le parti sono diverse.
- Aliquote: 21%, che scende al 10% se il negozio si trova in uno dei 14 Comuni capoluogo di Città Metropolitana. Secondo l'ISTAT sono Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia.
- Base imponibile: la norma non dice nulla. Si ritiene quindi che, come per la cedolare ordinaria, l'imposta si calcoli sull'intero canone previsto dal contratto.

2. Canone concordato: aliquote ridotte (commi 2-6)

Oggi i contratti a canone concordato (art. 2, comma 3, L. 431/1998) pagano la cedolare al 10% invece del 21%. Per i contratti di questo tipo firmati nel 2027, sui canoni dovuti dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2031 l'aliquota scende:

- al 5%;
- all'1% se l'inquilino, alla firma del contratto, ha meno di 36 anni.

Limiti e precisazioni:

- Clausola antielusiva (comma 5): le nuove aliquote non si applicano se al 30 settembre 2026 era in corso tra le stesse parti, per lo stesso immobile, un contratto non scaduto poi interrotto in anticipo. Lo stesso divieto vale se, dopo la chiusura anticipata, il nuovo contratto 2027 viene firmato con persone che a quella data abitavano o erano domiciliate nell'immobile, o che facevano parte del nucleo familiare del precedente inquilino.
- Proroghe e rinnovi (comma 6): i contratti prorogati o rinnovati nel 2027 restano al 10%.
- Primo rinnovo (comma 4): le aliquote ridotte valgono anche per il primo rinnovo dei contratti firmati nel 2027, ma sempre non oltre il 2031.

Le informazioni contenute in questo articolo hanno carattere generale e non sostituiscono una consulenza specifica. Per il tuo caso contatta lo Studio: 0931 521979 - segreteria@studiovalenti.eu