

AGEVOLAZIONI

Locazione commerciale e affitto d'azienda: ampliato il tax credit

di Gennaro Napolitano



Nell'ambito delle **ulteriori misure urgenti** connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 e finalizzate al **sostegno dei lavoratori** e delle **imprese**, i **D.L. 137/2020** (c.d. **Decreto Ristori**) e **149/2020** (c.d. **Decreto Ristori-bis**) hanno **ampliato** l'ambito di applicazione del **credito d'imposta** per i **canoni di locazione** degli **immobili a uso non abitativo** e **affitto d'azienda** introdotto dal **Decreto Rilancio** ([articolo 28 D.L. 34/2020](#)), come modificato dal successivo **Decreto "Agosto"** ([articolo 77 D.L. 104/2020](#)).

In particolare:

- l'[articolo 8](#) del **Decreto Ristori** stabilisce che per le **imprese** operanti nei **settori inclusi** nella tabella riportata nell'[Allegato 1](#) allo stesso **L. 137/2020** (contenente i **codici Ateco** identificativi delle **attività** interessate dalle **ulteriori misure restrittive** adottate con il [D.P.C.M. 24.10.2020](#)), il **credito d'imposta** spetta, **indipendentemente** dal **volume di ricavi** e **compensi** registrato nel **periodo d'imposta precedente**, anche per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020** (si tratta, in sintesi, dei settori della **ricettività alberghiera**, della **ristorazione** e della **somministrazione di cibi e bevande**, del **turismo**, dello **sport** e dello **spettacolo**, del **benessere fisico**, della **cultura** e dell'organizzazione di **fiere** e altri **eventi**);
- l'[articolo 4](#) del **Decreto Ristori-bis** prevede che il **credito d'imposta** spetta per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020** anche alle **imprese** operanti nei settori del **commercio al dettaglio** e dei **servizi alla persona** e alle **imprese** che svolgono le **attività** di cui ai **codici Ateco 79.1 79.11 e 79.12**, ovvero **agenzie di viaggio, tour operator** e **servizi di prenotazione** e **attività connesse**, che hanno la sede operativa nelle aree caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto individuate con le ordinanze del Ministro della salute (cd. **zone rosse**).

Lo stesso [articolo 8](#) del **Decreto Ristori** (a cui, peraltro, espressamente rinvia l'[articolo 4](#) del **Decreto Ristori-bis**) prevede, al **comma 2**, che si applicano, **in quanto compatibili**, le

disposizioni dettate dal ricordato [articolo 28](#) del **Decreto Rilancio** (come a sua volta **integrato** dall'[articolo 77 D.L. 104/2020](#)).

Di seguito, quindi, si riporta, in sintesi, la disciplina del **tax credit** come dettata dall'**articolo 28**, ricordando che l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti interpretativi sull'agevolazione con la [circolare 14/E/2000](#).

Ambito soggettivo

Beneficiari del credito d'imposta sono gli **esercenti attività d'impresa, arte o professione**, con **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro** registrati nel corso del **2019**. Quest'ultimo requisito, però, non opera per i soggetti che, in base alle disposizioni del **Decreto Ristori** e del **Decreto Ristori-bis** possono **beneficiare del credito d'imposta** per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**.

Non sono inclusi nel perimetro applicativo del credito d'imposta coloro che svolgono **attività commerciali** o attività di **lavoro autonomo non esercitate abitualmente**, producendo, quindi, **redditi diversi** ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 67, comma 1, lettere i\) e l\), Tuir](#).

Ambito oggettivo

Il **credito d'imposta** è stabilito nella misura del **60%** in relazione ai canoni di locazione, leasing o **concessione di immobili a uso non abitativo** destinati allo **svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola**, di interesse **turistico** o all'**esercizio abituale e professionale** dell'attività di **lavoro autonomo** (*canone locazione degli immobili ad uso non abitativo*).

Il **tax credit**, invece, spetta nella misura del **30%** in relazione ai **canoni dei contratti di servizi a prestazioni complesse** o di **affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo (*canone per servizi o affitto d'azienda*). Per le **strutture turistico-ricettive**, il credito d'imposta per l'affitto d'azienda è pari al **50%** e, nel caso in cui in relazione alla medesima struttura vengano stipulati **due distinti contratti**, uno per la locazione dell'immobile e uno per l'affitto dell'azienda, il beneficio spetta per **entrambi i contratti**.

Condizioni di accesso

Il **credito d'imposta** spetta a **condizione** di aver subito una **diminuzione** del **fatturato** o dei **corrispettivi** nel **mese di riferimento** di **almeno il 50%** rispetto allo **stesso mese** del **periodo d'imposta precedente**. Questo requisito, però, **questo Q** non opera per coloro che hanno iniziato l'attività a partire dal **1° gennaio 2019** e per coloro che hanno il **domicilio fiscale** o la **sede operativa** nel territorio di Comuni colpiti da eventi calamitosi con stato di emergenza ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da Covid-19.

Misura del credito d'imposta

Il **credito d'imposta** è **commisurato** all'**importo versato** nel **2020** per ciascuno dei mesi di **marzo, aprile, maggio e giugno** (mesi di **aprile, maggio, giugno e luglio** per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale). Per effetto delle **modifiche** introdotte dal **Decreto Ristori** e dal **Decreto Ristori-bis** è ora possibile fare riferimento anche ai mesi di **ottobre, novembre e dicembre**.

Modalità di utilizzo

Il **credito d'imposta** è utilizzabile in **compensazione** tramite il **modello F24** (da presentare **esclusivamente** attraverso i **servizi telematici** messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, utilizzando il codice tributo "**6920**", istituito con la [risoluzione 32/E/2020](#)) oppure nella **dichiarazione dei redditi** relativa al **periodo d'imposta di sostenimento della spesa**. In entrambi i casi è richiesto, quale condizione, l'**avvenuto pagamento** dei **canoni**.

In **alternativa**, il **tax credit** può essere **ceduto** al **locatore** o al **concedente** o **ad altri soggetti**, compresi **istituti di credito** e **altri intermediari finanziari**, con facoltà di **successiva cessione del credito**.

Aspetti fiscali

Il credito d'imposta **non concorre**:

- alla **formazione** del **reddito** ai fini delle **imposte sui redditi**;
- al **valore della produzione** ai fini **Irap**;
- ai fini del **rapporto di deducibilità degli interessi passivi**, di cui all'**articolo 61 del Tuir**;
- ai fini del **rapporto di deducibilità dei componenti negativi**, di cui all'**articolo 109, comma 5, del Tuir**.

Infine, si ricorda che il **tax credit** non è assoggettato ai **limiti di compensabilità** previsti dalla

legge, ovvero il **limite annuo di 250.000 euro** per i **crediti d'imposta da indicare nel quadro RU** della dichiarazione dei redditi (ex [articolo 1, comma 53, L. 244/2007](#)) e il **limite di 700.000 euro** dei **crediti compensabili in F24** (ex [articolo 34, comma 1, L. 388/2000](#)), soglia, quest'ultima, innalzata a un **milione di euro**, per il 2020, dal **Decreto Rilancio** (cfr. [articolo 147 D.L. 34/2020](#)).