

#### **AGEVOLAZIONI**

# Locazione commerciale e affitto d'azienda: ampliato il tax credit di Gennaro Napolitano

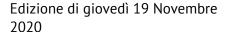


Nell'ambito delle **ulteriori misure urgenti** connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 e finalizzate al **sostegno** dei **lavoratori** e delle **imprese**, i **D.L. 137/2020** (c.d. **Decreto Ristori**) e **149/2020** (c.d. **Decreto Ristori-***bis*) hanno **ampliato** l'ambito di applicazione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

#### 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 <u>articolo 8</u> del **Decreto Ristori** (a cui, peraltro, espressamente rinvia l'<u>articolo 4</u> del **Decreto Ristori-***bis*) prevede, al **comma 2**, che si applicano, **in quanto compatibili**, le





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

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 <u>circolare 14/E/2000</u>.

#### 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,uestoQ 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 <u>risoluzione 32/E/2020</u>) 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.

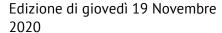
In alternativa, il tax credit può essere ceduto al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

#### 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).