

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta locazioni anche per le pertinenze

di **Fabio Garrini**

DIGITAL

Seminario di specializzazione

**DAI DECRETI LEGGE PER AFFRONTARE L'EMERGENZA:
VALIDI INPUT PER UNA RIPARTENZA ECONOMICA**

Scopri di più >

Il **credito d'imposta del 60%** spettante ai locatari di immobili di categoria **C/1** spetta non solo per il negozio, ma **anche per la pertinenza** di questo: con la [circolare 11/E/2020](#) pubblicata ieri, 6 maggio 2020, l'Agenzia chiarisce che anche gli immobili asserviti ai negozi danno diritto a fruire del **bonus**.

Nel medesimo documento viene anche chiarito che le **spese condominiali** pattuite come voce unitaria con il canone di locazione danno diritto a fruire del **credito d'imposta**.

Credito d'imposta sulle pertinenze

L'[articolo 65 D.L. 18/2020](#) ha introdotto un bonus specifico per il settore del commercio, consistente in un **credito d'imposta pari al 60%** del **canone di locazione del mese di marzo** (da utilizzare nel modello F24 a partire dallo scorso 25 marzo, indicando il **codice tributo 6419**); tale agevolazione non viene riconosciuta alle **imprese indicate negli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11.3.2020**, ossia quelle che **hanno potuto continuare l'attività** in deroga alla chiusura imposta dal richiamato decreto.

Il beneficio viene concesso esclusivamente con riferimento ai **contratti che hanno per oggetto fabbricati censiti catastalmente in categoria C/1**, ossia immobili destinati ad essere utilizzati quali **"negozi e botteghe"**.

Con la **precedente** [circolare 8/E/2020](#) l'Agenzia ha avuto modo di chiarire che, per il riconoscimento del bonus, occorre dare risalto all'aspetto formale della categoria catastale, per cui il bonus **non spetta** sulla locazione di immobili censiti in **altre categorie catastali**, benché essi siano destinati allo svolgimento di attività commerciali.

Inoltre, un secondo chiarimento andava nella direzione di limitare il calcolo del credito d'imposta al solo caso in cui il **canone** fosse anche stato **pagato**, giustificando tale conclusione con la considerazione che il bonus dovesse essere diretto a **ristorare i contribuenti di una determinata spesa sostenuta**.

Con la [circolare 11/E/2020](#), pubblicata ieri, l'Agenzia torna sul punto per fornire **due ulteriori chiarimenti in merito al credito d'imposta in commento**.

Il primo riguarda le **pertinenze** dei **fabbricati di categoria C/1** che vengono ammesse al calcolo del bonus: anche sul canone relativo a queste può essere calcolato il **credito d'imposta**.

Nel caso esaminato è stato prospettato il caso di **fabbricato C/3 pertinenziale** ad un **fabbricato di categoria C/1**, con **canone unitario**.

L'Agenzia ha chiarito che il credito di imposta **spetta sull'intero canone**, in quanto la pertinenza rappresenta un **accessorio rispetto al bene principale**, purché **tale pertinenza sia utilizzata per lo svolgimento dell'attività**.

Malgrado sia stato esaminato il caso di **canone indistinto per C/1 e pertinenza** (ipotesi che, a dire il vero, risulta anche la fattispecie più diffusa), pare che le conclusioni possano essere le medesime **anche nel caso in cui il canone sia individuato distintamente** per i due immobili. Ovviamente a patto che vi sia un **dimostrabile ed effettivo utilizzo pertinenziale** del secondo sul primo.

Nessun chiarimento invece è stato fornito con riferimento al **contratto che comprende più immobili**, dove solo uno di questi possa beneficiare del bonus in quanto gli altri **sono immobili non pertinenti al C/1**. Pare comunque di poter confermare la tesi che stabilisce l'individuazione del canone agevolabile sulla base della **proporzione delle relative rendite catastali**.

Il secondo chiarimento è stato fornito in relazione alle **spese condominiali addebitate dal locatore**; nel quesito viene chiesto se, ai fini del calcolo dell'ammontare del credito d'imposta spettante, si debba tenere conto anche di tali spese, **a prescindere dalle modalità di addebito** (in forma separata o unitaria rispetto al canone).

Secondo l'Agenzia, nel caso in cui le spese condominiali siano state **pattuite come voce unitaria** con il canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, vi è la **possibilità di considerarle nel calcolo del credito d'imposta**.

Conseguentemente, occorre concludere che, quando l'importo delle spese condominiali sia individuabile e **separabile** dal canone, in quanto oggetto di una analitica quantificazione, il bonus dovrebbe essere calcolato **solo sul canone**.