

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta "penalizzato" per gli affitti d'azienda

di Sandro Cerato



In caso di **affitto d'azienda comprendente un immobile** non abitativo con previsione di canone unitario, il **credito d'imposta** previsto dal Decreto Rilancio è pari al **30% per i canoni pagati per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 e non nella misura ordinaria del 60%**. Al contrario, in presenza di **due distinti contratti di locazione**, uno per l'immobile e l'altro per l'azienda, il **credito d'imposta è pari al 60% dei predetti canoni**.

È quanto emerge dalla lettura dell'**articolo 31 della bozza di decreto "Rilancio"** con cui il legislatore concede un **credito d'imposta per canoni di locazione, di leasing e di concessione di immobili ad uso non abitativo** destinati allo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, di interesse turistico e professionali.

A **differenza del credito d'imposta previsto dall'[articolo 65 D.L. 18/2020](#)** (concesso solo per il mese di marzo e non cumulabile con quello previsto dal Decreto Rilancio), si è previsto che lo stesso sia fruibile **anche nell'ipotesi in cui l'immobile non abitativo sia locato nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda** (ipotesi con contemplata dall'[articolo 65 D.L. 18/2020](#)).

Tuttavia, in tale ipotesi la misura del credito d'imposta concesso **non è pari al 60%**, bensì del 30% e ciò nella presumibile intenzione del legislatore di non prevedere **alcuna agevolazione** con riferimento alla parte di canone d'affitto legata al **comparto mobiliare dell'azienda**.

Senza entrare nel merito della scelta normativa (alquanto discutibile), è evidente che l'impatto è neutro laddove il "peso" del canone sia distribuito in parti uguali tra immobile ed altri beni dell'azienda, mentre, in **presenza di un peso rilevante dell'immobile, la riduzione del credito d'imposta è penalizzante**.

Si ponga, ad esempio, un affitto d'azienda con canone di **euro 2.000** con peso (in termini di formazione del canone) dell'immobile prevalente. In tal caso, **in presenza di un canone di affitto d'azienda unitario**, il credito d'imposta è pari a 600 per ciascun mese (limitatamente ai

mesi interessati). Al contrario, se le parti avessero sottoscritto due contratti distinti, uno per l'immobile (canone mensile 1.200) e uno per l'azienda (canone mensile 800), il **credito d'imposta è pari ad euro 720 (60% di 1.200) per ciascuno dei mesi interessati.**

In merito alla **non cumulabilità di tale credito d'imposta con quello già previsto dall'[articolo 65 D.L. 18/2020](#)**, è opportuno evidenziare che quest'ultimo riguardava **solo il canone pagato per marzo 2020**, ed era limitato agli **immobili di categoria C/1**, con la conseguenza che il **Decreto "Rilancio"** consente in molti casi di "recuperare" anche il **credito non fruito in precedenza** in relazione alle **altre categorie di immobili non abitativi.**

Per quanto riguarda le **altre condizioni previste per fruire del credito d'imposta**, va segnalato che l'importo dei canoni deve essere stato **effettivamente corrisposto** (per i mesi di **marzo, aprile e maggio 2020**, come già detto), ed in presenza di **locatario esercente un'attività economica** (anche professionale?) è posta l'ulteriore condizione che **il fatturato o i corrispettivi del mese di riferimento siano inferiori di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.**

Ciò significa che per massimizzare il credito d'imposta (60% dei canoni dei tre mesi interessati) è necessario che il **fatturato o i corrispettivi di tali tre mesi** (presi singolarmente) **siano sempre inferiori di almeno il 50% del fatturato o dei corrispettivi dei corrispondenti mesi del 2019.**

Per il resto, si segnala la possibilità di fruizione pressoché **immediata** del credito, la **cedibilità dello stesso**, e comunque la **non concorrenza alla formazione del reddito imponibile e del valore della produzione.**