

AGEVOLAZIONI***Leasing finanziario fuori dal credito d'imposta locazioni***

di Fabio Garrini

DIGITAL

Seminario di specializzazione

**CREDITI D'IMPOSTA E INTERVENTI AGEVOLATI SUGLI
IMMOBILI DOPO IL "DECRETO RILANCIO"**[Scopri di più >](#)

Il credito d'imposta per le locazioni è **beneficiabile unicamente in relazione ai leasing operativi**: questo è il principale chiarimento offerto con la [circolare 14/E](#) pubblicata nella giornata di **sabato 6 giugno scorso**.

Il **D.L. 34/2020** ha introdotto un **credito d'imposta** in favore degli **utilizzatori degli immobili strumentali**, prevedendo un **ampio spettro di fattispecie contrattuali** che potenzialmente conferiscono il diritto ad utilizzare il credito d'imposta: tra queste anche il **leasing**.

Nel recente documento di prassi l'Agenzia afferma che tale riferimento riguarda la **locazione operativa**, in quanto nella sostanza assimilabile alla locazione, e **non la locazione finanziaria**, caratterizzata invece da una finalità traslativa dell'immobile, in quanto tale assimilabile ad un **acquisto del bene tramite finanziamento**.

Il credito d'imposta locazioni

L'[articolo 28 D.L. 34/2020](#) amplia il perimetro di applicazione del bonus legato ai canoni di locazione pagati in relazione alle attività; occorre però osservare che **più che un'estensione del precedente bonus** (ossia quello previsto dall'[articolo 65 D.L. 18/2020](#)), quello introdotto dal Decreto Rilancio si configura come un **diverso bonus**, con **peculiarità che lo distinguono significativamente dal precedente**.

Anche in questo caso il canone deve essere **pagato** per poter conferire il diritto a fruire del corrispondente credito d'imposta, pari al 60% (utilizzabile in compensazione con il **codice tributo 6920** approvato con la [risoluzione 32/E](#), pubblicata anch'essa sabato 6 giugno scorso); mentre nel precedente bonus è stata l'Agenzia a richiedere il previo pagamento del canone, il Decreto Rilancio ha invece richiamare nella norma tale requisito.

La prima differenza riguarda la **tipologia di immobili agevolabili**; il nuovo bonus riguarda infatti qualunque tipo di immobile strumentale, quindi **non solo i fabbricati di categoria C/1**.

Anche sotto il profilo soggettivo la platea dei soggetti beneficiari è decisamente più ampia, posto che il credito d'imposta spetta ai **soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione**, così come gli **enti non commerciali** anche per gli immobili impiegati nell'ambito dell'attività istituzionale.

Viene posto però un doppio requisito dimensionale:

- per la possibilità di beneficiare del *bonus exL. 34/2020* è infatti richiesto che il locatario presenti **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro** nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio; questo vale ad eccezione delle **strutture ricettive**, che possono beneficiare del credito d'imposta indipendentemente dal monte ricavi dichiarato nello scorso periodo d'imposta (nella [circolare AdE 14/E/2020](#) vengono individuati tali soggetti tramite il riferimento ai corrispondenti codici Ateco, rientranti nella sezione 55);
- il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di **marzo, aprile e maggio** e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno. Il credito d'imposta spetta a condizione che l'utilizzatore abbia 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 (per la definizione di fatturato, nella [circolare AdE 14/E/2020](#) l'Agenzia rinvia alla precedente [circolare AdE 9/E/2020](#), facendo riferimento alle operazioni effettuate). Sul punto l'Agenzia osserva che, poiché la contrazione di fatturato va **valutata singolarmente per ciascuna delle 3 mensilità**, è possibile che il credito d'imposta spetti anche solo per taluno dei mesi agevolabili.

Per esplicita previsione normativa, **il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del 60 % dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione** di immobili ad 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; in caso di **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, spetta nella misura del **30 % dei relativi canoni**.

L'aspetto centrale della [circolare AdE 14/E/2020](#) è però l'interpretazione che viene offerta circa la possibilità di applicare il bonus ai contratti di **leasing**; secondo l'Agenzia, il Legislatore ha inteso riferirsi ai **soli contratti di leasing cd. operativo** (o di godimento) poiché, a differenza dei **leasing cd. finanziari (o traslativi)**, questo tipo di contratto ha la **medesima funzione economica del contratto locazione "tipico"**.

Diversamente, **non rientrano** nell'ambito di applicazione del credito d'imposta i canoni relativi a **contratti di leasing finanziario** (traslativo) rispetto ai quali, in linea di principio, è il conduttore che sostiene i rischi relativi al bene risultando, pertanto, assimilabili ai **contratti di compravendita con annesso finanziamento**.

Dal punto di vista logico la conclusione è ineccepibile; infatti, all'indomani della pubblicazione del Decreto Rilancio aveva destato qualche perplessità l'inclusione dei leasing tra le fattispecie contrattuali agevolabili.

Altrettante perplessità però nascono anche dal fatto che l'Agenzia, ancora una volta, **propone un'interpretazione restrittiva non suffragata da alcun appiglio normativo**, posto che la norma si riferisce **genericamente ai "leasing"**. E quando vengono richiamati i contratti di leasing, **normalmente ci si riferisce ai leasing finanziari**.