

AGEVOLAZIONI

Il credito affitti dimentica l'agricoltura?

di Alberto Rocchi, Luigi Scappini



DIGITAL
Seminario di specializzazione
AGRITURISMO E GESTIONE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA
Scopri di più >

La misura prevista dall'[articolo 28 D.L. 34/2020](#) (cd. Decreto Rilancio) mira a contenere gli effetti economici negativi derivanti dalle misure di prevenzione connesse all'emergenza epidemiologica, assegnando ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione con **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro**, un **credito d'imposta** nella misura del **60%** dell'ammontare mensile del **canone di locazione**, leasing o concessione pagato in relazione all'utilizzo di **immobili a uso non abitativo**.

Si è posto il **problema** dell'**estensione** della misura agevolativa anche ai canoni pagati dalle **imprese agricole a fronte dell'utilizzo di terreni**, ancorché esse determinino il reddito su base catastale. In particolare, si potrebbe ritenere che anche le imprese agricole individuali e le società semplici possano usufruire del credito d'imposta a fronte dei canoni di affitto dei terreni coltivati, pagati nei mesi di **marzo, aprile e maggio 2020**. L'**interpretazione estensiva**, sarebbe supportata da alcuni passaggi contenuti nella [circolare 14/E](#) dell'Agenzia delle entrate, in particolare:

- quando afferma che, ai fini del **calcolo** del **limite** di ricavi pari a 5 milioni di euro, si fa **riferimento anche** ai soggetti che **determinano il reddito su base catastale**, per i quali il limite medesimo deve essere determinato avendo riguardo ai ricavi risultanti dalle scritture contabili;
- quando esplicitamente **include** nell'ambito soggettivo dell'agevolazione “gli imprenditori e le **imprese agricole**, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa”.

In realtà si tratta di **argomentazioni** molto **deboli** e, anzi, a un esame più approfondito, purtroppo, sembrano emergere molti elementi a favore di una **soluzione in senso restrittivo della problematica**.

Prescindendo per il momento dalle ipotesi del leasing e della concessione, la norma si riferisce

ai "canoni di locazione" di "**immobili ad uso non abitativo**".

Il termine "**immobili**" in effetti può **riferirsi** agevolmente sia ai fabbricati sia ai **terreni**, anche se la **locuzione intera** ("immobili non abitativi") pare **più** propriamente rivolta ai **fabbricati**, essendo oggettivamente impossibile ipotizzare l'uso abitativo di un terreno.

Se l'intento del Legislatore fosse stato quello di includere nell'ambito applicativo della norma anche i terreni, avrebbe dovuto scrivere "terreni e fabbricati ad uso non abitativo".

Tuttavia, i **dubbi maggiori** nascono sull'espressione "**canoni di locazione**".

È, infatti, noto che la "**locazione**" è il contratto con il quale si **trasferisce** l'uso temporaneo di un determinato **bene**, mobile o immobile, a un **locatario** dietro pagamento di un canone ([articolo 1571 cod. civ.](#)).

Diversamente, la nozione di **affitto** si ricava combinando il disposto dell'[articolo 1571](#) con quello dell'[articolo 1615](#), secondo cui "*Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa*".

In definitiva, il **rapporto** tra l'**affitto** e la **locazione** è di **genus ad speciem**, dove l'affitto è una *species* del *genus* "locazione" che può riguardare i terreni agricoli e le aziende: pertanto, quando il Legislatore parla di locazione, non può riferirsi a questi due tipi di beni.

Ne è riprova che la stessa norma, al **comma 2**, correttamente si riferisce ai **contratti di "affitto d'azienda"**, a conferma della **volontà di separare le due fattispecie**.

E ancora più *tranchant* la [circolare 14/E/2020](#) al § 3 dove, nel delimitare l'ambito oggettivo di applicazione della norma, esplicitamente richiede che "*i predetti canoni devono essere relativi a un contratto di locazione così come identificato dagli artt. 1571 e segg. cod. civ. e la cui disciplina è regolata dalla L. 27 luglio 1978 n.392*".

Purtroppo, i riferimenti **normativi** richiamati, non lasciano spazio a dubbi: parliamo delle **locazioni a uso diverso dall'abitazione in via esclusiva**.

Non vi rientrano in alcun modo gli affitti di **fondo rustico** di cui all'[articolo 1615, cod. civ.](#) e alla L. 203/1982, che rappresentano gli strumenti con cui viene trasferito il **godimento temporaneo dei terreni**.

Alla luce di quanto esposto, appaiono piuttosto deboli le argomentazioni a favore dell'applicazione del credito d'imposta anche ai **casi di affitto di terreni**, né adeguatamente supportate dalle **poche indicazioni ufficiali ad oggi disponibili**.

Il fatto che la norma, al **comma 1**, estenda alle attività agricole la spettanza del beneficio, non significa dilatarne l’operatività alle somme pagate a titolo di **affitto per i terreni**.

L’apertura della circolare alle imprese agricole in regime catastale, non fa che prendere atto del contenuto della disposizione normativa, che sembra in realtà guardare a tutte quelle ipotesi (non infrequenti ma, aggiungiamo, nemmeno così estese) in cui **l’imprenditore agricolo utilizzi**, in forza di contratto di locazione, un **immobile ad uso commerciale**: si pensi all’**impresa dedita alla vendita diretta** che abbia un negozio in centro città.

Semmai, potrebbe costituire un **appiglio** più solido, l’esplicita citazione degli **agriturismi**, che al pari delle strutture alberghiere, a norma del comma 4, beneficiano dell’agevolazione **indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d’imposta precedente**.

Infatti, quando anche queste strutture fossero **insediate su beni di proprietà di terzi**, dovrebbero normalmente far ricorso a **contratti di affitto di fondo rustico**, dovendo gli immobili ricettivi essere **pertinenziali ai terreni e rurali**. Ne conseguirebbe una implicita (quanto contorta) volontà del legislatore di far rientrare i **contratti di affitto nell’ambito dell’agevolazione. Ma solo per gli agriturismi?**

In definitiva, è **auspicabile** un rapido **intervento ministeriale** per ricomprendere anche i **terreni nella norma agevolativa** in quanto, altrimenti, l’agricoltura, come purtroppo spesso accade, viene dimenticata, salvo utilizzarla quale ottimo argomento di *marketing* per l’Italia quando necessario.