

AGEVOLAZIONI

Affitto di azienda e credito d'imposta locazioni: i chiarimenti delle Entrate

di **Stefano Rossetti**

Master di specializzazione

GLI STRUMENTI DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO IN TEMPI DI CRISI ECONOMICA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nella giornata di ieri l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato due risposte ad istanza di interpello in materia di **credito d'imposta per canoni di locazione relativi ad immobili ad uso non abitativo e a contratti di affitto di azienda** ([articolo 28 D.L. 34/2020](#)).

In particolare, le richieste di chiarimenti pervenute all'Amministrazione finanziaria riguardano:

- **la corretta applicazione della disposizione contenuta nel secondo periodo del comma 5 dell'[articolo 28 D.L. 34/2020](#)** secondo cui *"ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente"*, in caso di contratto di affitto di azienda stipulato nella seconda parte dell'anno 2019 ([risposta ad istanza di interpello n. 442/2020](#));
- **l'interpretazione del primo periodo del [comma 5 dell'articolo 28 D.L. 34/2020](#)** laddove prevede che il credito d'imposta è commisurato ai canoni versati nel corso del periodo d'imposta 2020. Nel caso prospettato dall'istante il canone di affitto di azienda è stato versato in un'unica soluzione in via anticipata nel 2019 ([risposta ad istanza di interpello n. 440/2020](#)).

Con la [risposta ad interpello n. 442/2020](#) l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che, nell'ambito del contratto di affitto di azienda, il calcolo della riduzione del fatturato ex [articolo 28, comma 5 del Decreto Rilancio](#) deve essere effettuato, in capo al soggetto avente causa del contratto d'affitto d'azienda, **confrontando l'ammontare del fatturato di ciascuno dei mesi di possibile fruizione del beneficio rispetto al fatturato dell'azienda affittata riferibile ai medesimi periodi dell'anno precedente, ancorché nei predetti periodi la stessa azienda fosse in possesso del soggetto dante causa** (concedente), fermo restando il rispetto degli altri requisiti

di legge.

Il caso oggetto di interpello è il seguente. La **società Alfa s.r.l.**, nel mese di settembre 2019, ha stipulato un **contratto di affitto di azienda** con la ditta individuale Beta.

La società istante, avendo stipulato un **contratto di affitto d'azienda** ed essendo subentrata in tutti i rapporti giuridici spettanti all'impresa individuale affittante (fatta eccezione per i crediti e i debiti ad essa specificamente concernenti) ed anche *ex lege* nel contratto di locazione dell'immobile in corso, ritiene di rispettare la *ratio legis*, al fine di determinare il minor fatturato e di beneficiare del credito d'imposta in argomento, **confrontando il fatturato ottenuto da Alfa s.r.l. riferibile alla gestione dell'azienda condotta in affitto nei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 con quello realizzato dall'impresa individuale Beta negli stessi mesi dell'anno 2019.**

L'Agenzia delle Entrate, **condividendo la soluzione interpretativa fornita dalla società istante**, sottolinea come, già in tema di contributo a fondo perduto ex [articolo 25 del D.L. Rilancio](#), aveva avuto modo di affermare che *"nell'ipotesi di subentro in un contratto di affitto d'azienda occorrerà considerare i valori riferibili all'azienda oggetto del contratto nel periodo di riferimento, sia in relazione alle modalità di determinazione della soglia massima ricavi o compensi sia per quanto concerne il calcolo della riduzione di fatturato"* ([circolare AdE 22/E/2020](#)).

Peraltro, questo è un principio che era già stato affermato con la risposta ad **istanza di interpello n. 402/2020**.

Con la [risposta ad interpello n. 440/2020](#), invece, l'Amministrazione finanziaria affronta il caso di una società esercente un'attività di carattere stagionale che stipula, in qualità di conduttrice, un contratto di affitto di azienda nel mese di dicembre 2019 **corrispondendo il canone in via anticipata in unica soluzione anche in riferimento ai mesi agevolati** (aprile, maggio, giugno e luglio ex [articolo 77 D.L. 104/2020](#)).

Il dubbio sollevato dalla società istante riguarda il fatto che l'[articolo 28, comma 5, D.L. 34/2020](#) prevede la commisurazione del credito d'imposta all'importo dei canoni di locazione di aprile, maggio, giugno e luglio **versati nel periodo d'imposta 2020**, mentre, **nel caso di specie, il canone di locazione è stato versato anticipatamente nel mese di dicembre 2019.**

Ad avviso della società istante, nonostante il dato normativo non permetta di la fruizione del credito d'imposta qualora i canoni non siano versati nell'anno 2020, al caso di specie si rende applicabile l'interpretazione (estensiva) fornita dall'Amministrazione finanziaria con la [circolare 14/E/2020](#), secondo cui *"nelle ipotesi in cui il canone relativo ai contratti qui in esame sia stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio parametrando alla durata complessiva del contratto"*.

L'Agenzia delle Entrate, dopo aver illustrato nei lineamenti essenziali la disciplina ex [articolo 28 D.L. 34/2020](#), ha **ritenuto applicabile al caso di specie il chiarimento fornito con la circolare**

14/E/2020 e di conseguenza la società istante, stanti tutti i requisiti necessari per la fruizione dell'agevolazione in commento, **può fruire del credito d'imposta quantificandolo attribuendo *pro rata temporis* il canone versato in via anticipata ai mesi di aprile, maggio e giugno 2020.**