

AGEVOLAZIONI

Decreto Ristori: credito d'imposta locazioni esteso a ottobre, novembre e dicembre

di Debora Reverberi

Master di specializzazione

LA VALUTAZIONE D'AZIENDA: BUSINESS PLAN E PROBLEMI OPERATIVI SULLE OPERAZIONI STRAORDINARIE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nell'ambito delle misure di sostegno ai settori produttivi le cui attività sono interessate dalle restrizioni di contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 previste dal [D.P.C.M. 24.10.2020](#), è stato riproposto il **credito d'imposta per canoni di locazione commerciali e d'affitto d'azienda** originariamente istituito dall'[articolo 28 D.L. 34/2020](#) (c.d. "Decreto Rilancio").

L'agevolazione viene reintrodotta dall'[articolo 8 D.L. 137/2020](#) (c.d. Decreto Ristori), pubblicato in GU del 28.10.2020 alla serie generale n.269, con le seguenti **principali caratteristiche**:

- si applica alle sole imprese operanti nei settori indicati [all'allegato 1](#) annesso al Decreto;
- è dovuta indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrati nel periodo d'imposta precedente;
- spetta per i canoni locazione degli immobili a uso non abitativo e di affitto d'azienda dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

Ambito applicativo soggettivo

La *ratio legis* è quella di offrire **ristoro ai settori economici, che hanno subito limitazioni o sospensioni nell'esercizio della propria attività** dalle misure disposte dal [D.P.C.M. 24.10.2020](#) a tutela della salute dei cittadini.

Conseguentemente il credito d'imposta locazioni per i mesi di ottobre, novembre e dicembre spetta alle imprese operanti nei settori di seguito riportati, nel caso in cui esercitino l'attività in uno o più immobili in dipendenza di un **contratto di locazione commerciale o d'affitto**

d'azienda:

Attività economica

Altri trasporti terrestri di passeggeri

Servizi di alloggio

Servizi di ristorazione

Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi e di proiezione cinematografica

Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport

Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio

senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi

Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio

Organizzazione di convegni e fiere

Altra formazione culturale

Attività creative, artistiche e di intrattenimento

Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo)

Attività sportive

Attività ricreative e di divertimento

Attività di altre organizzazioni associative n.c.a.

Servizi dei centri per il benessere fisico

Codici Ateco

49.32.10-49.32.20-49.39.01

55.10.00-55.20.10-55.20.20-55.20.30-55.20.40

-55.20.51-55.20.52-55.30.00

56.10.11-56.10.12-56.10.30-56.10.41-56.10.42

-56.10.50-56.21.00-56.30.00

59.13.00-59.14.00

74.90.94

77.39.94

79.90.11-79.90.19-79.90.20

82.30.00

85.52.09

90.01.01-90.01.09-90.02.01-90.02.09-90.03.09

-90.04.00

92.00.09

93.11.10-93.11.20-93.11.30-93.11.90-93.12.00

-93.13.00-93.19.10-93.19.99

93.21.00-93.29.10-93.29.30-93.29.90

94.99.20-94.99.90

96.04.10-96.04.20-96.09.05

Per i gestori delle attività sopra elencate che sono invece proprietari degli immobili in cui è esercitata l'attività, l'[articolo 9 D.L. 137/2020](#) (c.d. Decreto Ristori) prevede la cancellazione della seconda rata Imu, dovuta nel mese di dicembre 2020, concernente sia gli immobili, sia le relative pertinenze.

Condizioni di accesso all'agevolazione

Le condizioni di accesso all'agevolazione consistono esclusivamente in un **calo del fatturato o dei corrispettivi** di ciascun mese di riferimento (ottobre, novembre e dicembre 2020) di **almeno il 50% rispetto al medesimo mese del periodo d'imposta precedente**.

Non sussistono limitazioni al volume dei ricavi o compensi del periodo d'imposta precedente per i soggetti interessati dall'estensione del credito d'imposta, parimenti a quanto previsto dalla normativa per le strutture turistico-ricettive.

Resta valida la disposizione introdotta durante l'iter di conversione in Legge del Decreto Rilancio, al comma 5, dell'[articolo 28 D.L. 34/2020](#): "il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti di cui al periodo precedente ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019 nonché ai soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19".

Quantificazione del credito d'imposta

Il credito d'imposta è calcolato sui **canoni dovuti e versati per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020**.

Dal fascicolo all'iter di conversione in Legge del D.L. 137/2020 emerge la facoltà, **relativamente al solo canone di dicembre, di effettuare il versamento nell'anno 2021**, restando impregiudicata la spettanza del credito d'imposta.

L'aliquota del credito d'imposta, in continuità con la disciplina dell'[articolo 28 D.L. 34/2020](#), varia in funzione del contratto in dipendenza del quale l'immobile è nella disponibilità del soggetto beneficiario:

- **in caso di contratti di locazione, locazione operativa (esclusi secondo la [circolare AdE 14/E/2020](#) i leasing finanziari) e concessione di immobili** spetta un credito d'imposta pari al **60 % del canone mensile versato**;
- **in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse, inclusi i contratti di coworking, o di affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività d'impresa o lavoro autonomo, spetta un credito d'imposta pari al **30% del canone mensile versato**.

Per gli aspetti non disciplinati dal Decreto Ristori l'[articolo 8 D.L. 137/2020](#) prevede espressamente **l'applicazione, in quanto compatibili, delle disposizioni di cui all'[articolo 28 D.L. 34/2020](#)**, convertito con modificazioni dalla **L. 77/2020**.