

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**.