

AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta locazioni dopo il Decreto Ristori e Ristori bis

di **Alessandro Carlesimo**

Seminario di specializzazione

VERIFICHE FISCALI: CONTESTAZIONI IN TEMA DI TRANSFER PRICING, STABILE ORGANIZZAZIONE ED ESTEROVESTIZIONE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

I recenti provvedimenti legislativi hanno ulteriormente rivisitato la disciplina del credito d'imposta spettante ai titolari di contratti di locazione e di affitto per l'annualità 2020.

Dapprima il **Decreto Ristori (D.L. 137/2020, pubblicato in G.U. del 28.10.2020)** e, successivamente, il **Decreto Ristori-bis (D.L. 149/2020, pubblicato in G.U. del 09.11.2020)**, hanno infatti **esteso la finestra temporale** di assegnazione del credito, correlandola ai **canoni di locazione e di affitto d'azienda versati per le mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2020**.

I destinatari del credito "autunnale" sono le **imprese interessate dalle nuove misure restrittive** finalizzate ad invertire la curva dei contagi.

L'agevolazione, **pur ricalcando l'impostazione prevista con riferimento al bonus introdotto dal Decreto Rilancio a copertura delle mensilità da marzo a giugno** (da aprile a luglio per le strutture turistico ricettive con attività stagionale), modifica la platea dei soggetti interessati dal beneficio.

L'**[articolo 8 D.L. 137/2020](#)** (Decreto Ristori) individua espressamente **"le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1"**.

Inoltre, l'**[articolo 4 D.L. 149/2020](#)** (Decreto Ristori bis) rivolge il credito di imposta **anche alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 dello stesso decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici Ateco 79.1, 79.11 e 79.12** (Agenzie di viaggio e tour operator) che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, **caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto** (c.d. "zone rosse").

La nuova disciplina restringe di fatto l'ambito soggettivo di applicazione, **estromettendo dal beneficio relativo ad ottobre, novembre e dicembre 2020**, i seguenti soggetti:

- le imprese **non operanti** nei settori identificati con gli specifici codici Ateco;
- gli esercenti **arti e professioni**;
- gli **enti non commerciali** che utilizzano gli immobili per finalità istituzionali (almeno secondo l'interpretazione dell'attuale dottrina prevalente, in considerazione della chiara formulazione normativa che cita esclusivamente il termine "impresa").

Da un'altra angolazione, il perimetro di applicazione subisce invece un ampliamento poiché è **rivolto anche alle imprese con volume di fatturato superiore a 5 milioni di euro, prescindendo quindi dal valore dei ricavi registrati nel periodo di imposta precedente.**

Per quanto concerne gli altri aspetti peculiari dell'agevolazione, la disposizione opera un rinvio alle regole previste dall'[articolo 28 D.L. 34/2020](#).

Pertanto, permane innanzitutto **l'obbligo del confronto del fatturato dei mesi di ottobre, novembre e dicembre dell'anno in corso, con quello registrato nei corrispondenti mesi del 2019** (eccezion fatta per le imprese avviate a far data dal 01.01.2019), **diretto ad accertare la riduzione del volume d'affari di almeno il 50 per cento.** La rilevazione dello scostamento va eseguita prendendo a riferimento i **ricavi delle operazioni effettuate che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche** ([circolare 9/E/2020](#)).

Il beneficio, inoltre, continua ad essere riconosciuto su **tutti gli immobili strumentali per destinazione**, indipendentemente dalla categoria catastale.

Sono agevolati i canoni corrisposti in virtù di:

- **contratto di locazione immobiliare ad uso non abitativo** (stipulato ai sensi degli [articoli 1571, e ss. cod.civ.](#) e della **392/1978**);
- **contratto di leasing immobiliare operativo** (cfr. [circolare n. 14/E/2020](#));
- **contratto di affitto d'azienda**;
- **contratto di servizi a prestazioni complesse** (es. *coworking*).

L'entità del credito di imposta è differenziata in funzione della fattispecie contrattuale. In particolare, il bonus spettante è pari al:

- **60% del canone dovuto in base al contratto di locazione o di leasing**;
- **30% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda o di servizi a prestazioni complesse**;
- **50% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda stipulato dalle strutture turistico ricettive.**

In caso di rinegoziazioni del contratto con riduzione del corrispettivo, la base di calcolo rilevante per la determinazione del credito - i.e. importo sul quale applicare la percentuale - corrisponde al **canone mensile aggiornato (e pagato) all'esito della modifica contrattuale.**

Il credito di imposta è fruibile a partire dal giorno successivo a quello di pagamento, mediante:

- **utilizzo in compensazione** con F24;
- **utilizzo a scomputo dalle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi** dell'anno di sostenimento della spesa;
- **cessione al locatore**, previa accettazione di quest'ultimo.

Nel caso di **trasferimento del credito d'imposta al locatore**, il conduttore può trattenere dal canone dovuto la percentuale di bonus spettante **e versare il corrispettivo al netto di questa**.

Da ultimo, si ricorda che credito d'imposta locazioni **non concorre a formare la base imponibile rilevante ai fini delle imposte sul reddito ed ai fini del prelievo Irap**.