AGISCO
ASSOCIAZIONE GIOCHI SCOMMESSE

CREDITO IMPOSTA LOCAZIONI COMMERCIALI
ULTIMI CHIARIMENTI DI PRASSI E NOVITA' DL RISTORI

Gentile Associato,

con la presente desideriamo informarLa che, nella risposta ad interpello 2.11.2020 n.509, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito **che il soggetto che abbia aperto partita IVA nel 2020** ed abbia stipulato un **contratto di locazione avente ad oggetto un immobile** in cui intendeva esercitare la propria attività commerciale che, però, non ha mai avuto inizio, a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19, **può accedere al credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili** ad uso non abitativo:

i) **senza la verifica della condizione del calo del fatturato**, rientrando tra i soggetti che "hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019" per i quali, ai sensi del terzo periodo dell'art. 28 co. 5 del DL 34/2020, tale condizione non è richiesta;

ii) solo **successivamente al momento in cui si realizzerà lo svolgimento effettivo dell'attività dichiarata**, atteso che solo in questo momento è possibile verificare la realizzazione dell'altra condizione di accesso al credito, consistente nella destinazione dell'immobile alle attività indicate dalla normativa.

Si segnala che, per effetto dell'art. 28 del DL 28.10.2020 n. 137 (c.d. DL "Ristori"), il credito d'imposta locazioni è stato esteso a ciascuno dei **mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020**:

i) per le **sole imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui al relativo Allegato 1**, ovvero i settori la cui attività è stata limitata dal DPCM 24.10.2020;

ii) indipendentemente **dal volume di ricavi e compensi registrato** nel periodo di imposta precedente.

Tale ultima modifica (operata dal DL "Ristori) non richiede una specifica autorizzazione europea (come, invece, le novità apportate dal DL 104/2020 convertito), ma **si applica nei limiti della disciplina comunitaria del "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato".**

Premessa

L'articolo 28 del D.L. n. 34/2020 ha introdotto (al ricorrere di particolari condizioni) **un nuovo credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo**. Il credito d'imposta è commisurato "**all'importo versato nel periodo d'imposta 2020" con riferimento** a:

- ciascuno dei **mesi di marzo, aprile e maggio 2020**;
- **aprile, maggio e giugno 2020, per le strutture turistico ricettive** con attività solo stagionale.

Il credito d'imposta spetta:

- **nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone per i contratti di locazione,** di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati alle attività indicate dalla norma;
- **nella misura del 30% dei canoni relativi a contratti di servizi a prestazioni complesse** o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato alle attività indicate dalla norma.

Indirizzo
Largo Arenula, 34
00186 – Roma
Codice Fiscale
05441090585
Telefono
(+39) 0668300441
(+39) 0668300442
Telefax
(+39) 0668300445
Mail
agisco@assoagisco.it
agisco@pec.assoagisco.it
Web
www.assoagisco.it

In sede di conversione in Legge del D.L. 34/2020, è stata riconosciuta la possibilità di accedere al credito in parola (seppur in misura ridotta) anche **alle imprese di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro**. Per tali imprese, il credito d'imposta spetta:

- **nella misura del 20% dell'ammontare mensile del canone per i contratti di locazione,** di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo destinati alle attività indicate dalla norma;
- **nella misura del 10% dei canoni relativi a contratti di servizi a prestazioni complesse** o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato alle attività indicate dalla norma.

Anche **il D.L. 104/2020** (c.d. Decreto Agosto) ha apportato ulteriori modifiche alla disciplina in argomento, prevedendo che **possono accedere all'agevolazione anche le strutture termali** (indipendentemente dal volume dei ricavi realizzati nel 2019).

Osserva

È stato stabilito, infine, che il credito spetti anche **con riferimento al canone pagato relativo al mese di giugno 2020** (ovvero **il mese di luglio per le strutture turistico ricettive** con attività solo stagionale).

Il credito riguarda:

- in linea di principio, **i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020** (l'estensione al mese di giugno è stata introdotta dall'art. 77 del DL 104/2020 convertito, la cui efficacia è subordinata ad autorizzazione europea);
- per **strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale**, i mesi di aprile, maggio, giugno e luglio 2020 (l'estensione al mese di luglio è stata introdotta dall'art. 77 del DL 104/2020 convertito, la cui efficacia è subordinata ad autorizzazione europea);
- per **le strutture turistico-ricettive**, fino al 31.12.2020 (tale modifica è stata introdotta dall'art. 77 del DL 104/2020 convertito, la cui efficacia è subordinata ad autorizzazione europea).

Novità del D.L. 137/2020 (C.d. D.L. Ristori)

Inoltre, si segnala che, per effetto dell'art. 28 del DL 28.10.2020 n. 137 (c.d. DL "Ristori"), il credito d'imposta locazioni è stato esteso a ciascuno dei **mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020**:

- per le **sole imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui al relativo Allegato 1**, ovvero i settori la cui attività è stata limitata dal DPCM 24.10.2020;
- indipendentemente **dal volume di ricavi e compensi registrato** nel periodo di imposta precedente.

Codici ATECO di cui all'Allegato 1
493210 - Trasporto con taxi
493220 - Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente
551000 - Alberghi
552010 - Villaggi turistici
552020 - Ostelli della gioventù
552030 - Rifugi di montagna
552040 - Colonie marine e montane
552051 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence
552052 - Attività di alloggio connesse alle aziende agricole

553000 - Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
559020 - Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
561030 - Gelaterie e pasticcerie
561041 - Gelaterie e pasticcerie ambulanti
563000 - Bar e altri esercizi simili senza cucina
493901 - Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o sub-urbano
561011 - Ristorazione con somministrazione
561012 - Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
561042 - Ristorazione ambulante
561050 - Ristorazione su treni e navi
562100 - Catering per eventi, banqueting
591300 - Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi
591400 - Attività di proiezione cinematografica
749094 - Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport
773994 - Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi
799011 - Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento
799019 - Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca
799020 - Attività delle guide e degli accompagnatori turistici
823000 - Organizzazione di convegni e fiere
855209 - Altra formazione culturale
900101 - Attività nel campo della recitazione
900109 - Altre rappresentazioni artistiche
900201 - Noleggio con operatore di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli
900209 - Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche
900309 - Altre creazioni artistiche e letterarie
900400 - Gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche
920009 - Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse (comprende le sale bingo)
931110 - Gestione di stadi
931120 - Gestione di piscine
931130 - Gestione di impianti sportivi polivalenti
931190 - Gestione di altri impianti sportivi nca
931200 - Attività di club sportivi
931300 - Gestione di palestre
931910 - Enti e organizzazioni sportive, promozione di eventi sportivi
931999 - Altre attività sportive nca
932100 - Parchi di divertimento e parchi tematici
932930 - Sale giochi e biliardi
932990 - Altre attività di intrattenimento e di divertimento nca
949920 - Attività di organizzazioni che perseguono fini culturali, ricreativi e la coltivazione di hobby
949990 - Attività di altre organizzazioni associative nca
960410 - Servizi di centri per il benessere fisico (esclusi gli stabilimenti termali)
960420 - Stabilimenti termali
960905 - Organizzazione di feste e cerimonie
932910 - Discoteche, sale da ballo night-club e simili

Osserva

Tale ultima modifica (operata dal DL "Ristori) **non richiede una specifica autorizzazione europea** (come, invece, le novità apportate dal DL 104/2020 convertito), ma **si applica nei limiti della disciplina comunitaria del "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato".**

Dalla stampa specializzata si è appreso che il Decreto Ristori bis (adottato per sostenere le imprese oggetto delle restrizioni introdotte dall'ultimo DPCM adottato) sembrerebbe **estendere il bonus sugli affitti commerciali per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020**, anche a favore delle imprese **che esercitano attività ammesse al nuovo fondo perduto**, e che operano nelle zone rosse (massima gravità e livello di rischio alto).

Osserva

Sarà comunque un apposito allegato al decreto Ristori bis a definire quali saranno nel dettaglio i soggetti che potranno **beneficiarie del bonus sugli affitti commerciali**.

Condizioni di accesso al credito d'imposta

Fermo restando le eccezioni e deroghe espressamente previste, per poter accedere al credito d'imposta in esame **i suddetti soggetti devono**:

- aver **conseguito ricavi o compensi non superiori a euro 5 milioni nel 2019**;
- aver **registrato una diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi agevolabili **di almeno il 50% rispetto allo stesso mese** del periodo d'imposta precedente.

Osserva

La verifica dell'avvenuta riduzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di **almeno il 50%** (rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente):

- è richiesta esclusivamente **ai locatari esercenti attività economica**;
- non è richiesta agli enti non commerciali con riferimento alla sola attività istituzionale;
- non opera per i **soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1 gennaio 2019**;
- non opera per i **soggetti che hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti da eventi calamitosi** con stato di emergenza già in vigore alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19.

Ultimi chiarimenti Agenzia delle Entrate

Con la risposta ad interpello 2.11.2020 n. 509, l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un soggetto che, avendo aperto partita IVA nel 2020, **non abbia ancora avviato l'attività**.

Osserva

Nel caso di specie, il **contribuente,** dopo aver aperto partita IVA, nel 2020, e stipulato un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile che intendeva destinare alla propria attività nel campo della ristorazione (bar senza cucina), **non aveva**, poi, **potuto avviare l'attività a causa del sopraggiungere dell'emergenza sanitaria.**

Secondo l'Agenzia delle Entrate, tenendo conto anche della ratio della norma, **non vi è ragione per escludere dall'accesso al bonus locazioni** il soggetto che **abbia aperto partita IVA nel 2020** e non abbia **mai potuto concretamente avviare la propria attività**. Tuttavia, in questa ipotesi, la fruizione del credito d'imposta (riferibile ai canoni corrisposti per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020), va **rinviata al momento in cui si realizzerà lo svolgimento effettivo dell'attività dichiarata,** momento in cui sarà dimostrabile la specifica destinazione dell'immobile e che **potrebbe anche essere posteriore a giugno 2020.**

Osserva

Il credito **spetta,** infatti, **solo ove l'immobile locato sia effettivamente destinato allo svolgimento dell'attività industriale**, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Invece, **posto che il contribuente istante rientra tra i soggetti che "hanno iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019",** ai sensi del secondo periodo dell'art. 28 co. 5 del DL 34/2020, **non è richiesta la condizione del calo del fatturato di almeno il 50%.**

Per A.GI.SCO.
Studio dott. Francesco Lerro