



•ALERT•

11 GIUGNO 2020

Bonus locazioni: primi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Al fine di contenere gli effetti negativi connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, che hanno determinato per le piccole attività economiche una forte riduzione dei ricavi a fronte dell'incidenza di costi fissi, il Legislatore ha introdotto un nuovo credito d'imposta sui canoni di **locazione degli immobili a uso non abitativo** (art. 28 D.L. n. 34/2020 c.d. "Decreto Rilancio").

Con la Circolare **6 giugno 2020 n. 14**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le prime indicazioni di carattere operativo in merito alla fruibilità del nuovo bonus, istituendo anche il codice tributo per l'utilizzo in compensazione (risoluzione n. 32/2020).

Nel dettaglio, l'agevolazione viene riconosciuta ai soggetti esercenti **attività d'impresa, arte o professione**:

- con ricavi o compensi **non superiori a 5 milioni di euro** nel periodo d'imposta precedente a quello di entrata in vigore del Decreto;
- che hanno subito nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 una **diminuzione** del fatturato o dei corrispettivi di almeno il **50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

La misura di nuova introduzione risulta applicabile anche alle strutture **alberghiere e agrituristiche**, prescindendo dal volume di ricavi e compensi, agli **enti non commerciali** (compresi gli enti del Terzo Settore) e agli **enti religiosi civilmente riconosciuti** (relativamente al costo sostenuto per il "canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale").



Sotto il profilo **oggettivo**, il nuovo credito d'imposta risulta circoscritto sia dal punto di vista del **tipo di contratto** che del **tipo di immobili** che ne sono oggetto.

La disposizione fa infatti riferimento ai contratti di:

- locazione di immobili;
- leasing di immobili (leasing c.d. operativo);
- concessione di immobili;
- servizi a prestazioni complesse comprensivi di immobili;
- affitto d'azienda comprensivi di immobili.

Ai contratti di **locazione**, la norma assimila i contratti di servizi a prestazioni complesse (o di affitto d'azienda), purché l'oggetto di tali accordi includa almeno un immobile a uso non abitativo "destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo".

Si tratta di tutte quelle ipotesi in cui, accanto a un'attività di mera percezione di canoni di locazione/affitto, venga anche esercitata un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione del complesso immobiliare. Tra questi, l'Agenzia menziona espressamente i complessi immobiliari aventi destinazione unitaria, quali **villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali**, ovvero i contratti di c.d. "coworking".

Per quanto concerne invece il **tipo di immobili** oggetto del contratto, deve trattarsi di immobili ad uso **non abitativo** destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Il riferimento agli immobili "ad uso non abitativo" aveva fatto sorgere il dubbio che il credito d'imposta fosse ricollegato alla classificazione catastale degli immobili, con il rischio di escludere dall'ambito applicativo gli immobili di **categoria catastale A**. L'Agenzia delle Entrate ha invece chiarito che il credito si applica, indipendentemente dalla categoria catastale, agli immobili destinati allo svolgimento di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola e di interesse turistico.

Con riguardo invece alle **strutture alberghiere e agrituristiche**, l'Amministrazione Finanziaria ha chiarito che, ai fini dell'individuazione di tali attività, occorre fare riferimento ai soggetti che - indipendentemente dalla natura giuridica o dal regime fiscale adottato - svolgono le attività riconducibili alla **sezione 55** dei codici **ATECO** (a titolo esemplificativo, alberghi e strutture simili; alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni; affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast).

Risultano inclusi anche i soggetti che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica **c.d. stagionale**; in tal caso, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli relativi al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno.

Per quanto riguarda la **misura del credito**, essa varia a seconda del tipo di contratto e 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.

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 (per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno). Risulta riconosciuto solo a seguito del pagamento, ma può competere anche nel caso in cui i canoni siano stati pagati in anticipo e corrisposti in ritardo, **ma pur sempre dopo il pagamento**.

L'agevolazione può essere utilizzata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione con modello F24 senza i limiti di cui all'art. 17 del D.Lgs. n. 241/97. Il credito può inoltre essere ceduto al locatore o concedente, ma anche ad istituti di credito o intermediari finanziari.

CONTATTI

Gabriella Cracolici

gabriella.cracolici@lcalex.it

