

CIRCOLARE 2.11.2020

CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONE IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

I soggetti che hanno subito limitazioni dal DPCM 24 ottobre 2020, come individuati nel DL “Ristori”, potranno usufruire del credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo anche per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**, anche ove abbiano superato, nel periodo d'imposta precedente, il limite di 5 milioni di ricavi.

Si ricorda brevemente che l'art. 28 del DL 34/2020 ha previsto, in presenza di determinati requisiti, un credito di imposta:

- pari al **60%** dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili a 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;
- pari al **30% (50%** per le strutture turistico ricettive a seguito del DL “Agosto”) 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 sopra indicate.

In linea di principio (sono però previste numerose eccezioni), il credito spetta ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte e professione con **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni** di euro nel periodo d'imposta precedente, a condizione che nel mese di riferimento abbiano subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi di **almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Il credito spettava, originariamente, **per marzo, aprile, maggio 2020** (aprile, maggio, giugno 2020 per le strutture turistico ricettive con attività solo **stagionale**).

Successivamente il DL 104/2020 convertito ha previsto che il credito spetti:

- anche per il mese di luglio 2020 per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale;
- anche per il mese di giugno 2020 per gli altri;
- fino al **31 dicembre 2020**, per le imprese turistico-ricettive.

Tali ultime modifiche, però, saranno efficaci solo a seguito dell'**autorizzazione della Commissione europea sugli aiuti di Stato**.

Ora, il DL “ristori” prevede una ulteriore novità, in quanto dispone che per le imprese operanti nei settori indicati nel decreto, il credito d’imposta sui canoni di locazione e di affitto d’azienda spetti **“indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d’imposta precedente [...] altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre”**.

Il provvedimento prevede quindi una vera e propria **estensione**, per gli ulteriori 3 mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, a favore di determinati soggetti, derogando al limite di 5 milioni di ricavi/compensi.

I soggetti beneficiari della novità sono individuati dai codici ATECO indicati nell’allegato del decreto: si tratta delle **attività oggetto di limitazioni** ad opera del DPCM 24 ottobre 2020 (a mero titolo esemplificativo, si ricordano: palestre, piscine, teatri, cinema, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, etc.).

L’art. 8 del DL “Ristori” rinvia alle disposizioni del DL 34/2020 “in quanto compatibili”. Così, per poter accedere al credito d’imposta con riferimento ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, i soggetti indicati dall’Allegato 1 del DL “Ristori”, anche se aventi ricavi superiori a 5 milioni, **dovranno aver riportato un calo del fatturato di almeno il 50% rispetto al periodo d’imposta precedente** (salvo che si tratti di soggetti che abbiano iniziato attività a partire dal 1° gennaio 2019, ovvero di soggetti che avessero sede legale o domicilio fiscale in Comune calamitato al 31 gennaio 2020).

La disposizione introdotta dal DL “Ristori” si applica nei limiti della disciplina del “Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato” (proprio come l’originario art. 28 del DL 34/2020) e non richiede una specifica autorizzazione europea (come, invece, previsto dall’art. 77 comma 3 del DL 104/2020).

Pertanto, mentre, ad esempio, l’estensione al mese di giugno (o luglio 2020), prevista dal DL 104/2020, è subordinata all’apposita Autorizzazione europea, la novella introdotta dal DL “ristori” non subisce il medesimo **limite di efficacia**.

Restiamo a disposizione per qualsiasi richiesta o chiarimento.