



Lecco, 12 novembre 2020

Alla Spettabile Clientela

## **"IL CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI DOPO IL DECRETO RISTORI E RISTORI-BIS"**

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 e, successivamente, il Decreto Ristori-bis, hanno 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** sono le imprese interessate dalle nuove misure restrittive finalizzate ad invertire la curva dei contagi.

### **Il Decreto Ristori**

Individua espressamente **"le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1"**

### **Il 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 (trattasi di 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.



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.

## Condizioni

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.

Si rammenta che il beneficio è riconosciuto su tutti gli immobili strumentali per destinazione, indipendentemente dalla categoria catastale.

## Canoni agevolati

Sono agevolati i canoni corrisposti in virtù di:

- contratto di **locazione immobiliare ad uso non abitativo**;
- contratto di **leasing immobiliare operativo**;
- contratto di **affitto d'azienda**;
- contratto di **servizi a prestazioni complesse** (es. coworking).

In funzione della fattispecie contrattuale, 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 corrisponde al canone mensile aggiornato (e pagato) all'esito della modifica contrattuale.



## Utilizzo del credito

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;**
- **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.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

per **Laboratorio Fiscale & Tributario –  
Studio Commercialisti Associati**  
(Dottor Diego Bolis)  
(Dottoressa Raffaella Paveri)  
(Dottor Francesco Puccio)

