

Decreto Cura Italia: locazione commerciale e credito d'imposta

di [Giovanna Greco](#)

Publicato il 1 Aprile 2020

Come previsto dall'art. 65 del Decreto Legge Cura Italia, viene riconosciuto ai soggetti esercenti attività d'impresa un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, per immobili rientranti nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Nell'articolo spieghiamo le modalità di utilizzo al credito d'imposta.

Si tratta di una delle principali agevolazioni a favore del settore del commercio, soggetto a un forte stress finanziario causato dalla chiusura forzata delle attività



Agevolazioni per il pagamento del canone di locazione di marzo, per negozi/botteghe

Secondo quanto previsto dall'[art. 65 del D.L. 18/2020](#), al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ai soggetti esercenti attività d'impresa è riconosciuto un **credito d'imposta nella misura del 60%** dell'ammontare del **canone di locazione** relativo al mese di **marzo 2020**, di immobili rientranti nella **categoria catastale C/1**.

In merito al **profilo soggettivo**, la disposizione è destinata a sviluppare i suoi effetti esclusivamente nei confronti dei soggetti che esercitano un'attività d'impresa, pertanto, **restano esclusi ad esempio liberi professionisti e artisti** (anche qualora usufruissero di un immobile C/1).

In merito al **profilo oggettivo** l'agevolazione si riferisce alle locazioni, senza fare riferimento ad alcuna specifica tipologia di contratto di locazione, di **immobili in categoria C/1**.

Quindi, ai soggetti che esercitano un'attività d'impresa utilizzando un immobile in categoria C/1 ma in base ad un titolo giuridico diverso dalla locazione (esempio comodato) non spetterà alcun credito d'imposta.

Il credito d'imposta trova applicazione per qualsiasi immobile in categoria catastale C/1, indipendentemente dalla dimensione della metratura del locale oggetto di locazione.

La categoria catastale è determinante per l'ottenimento del credito d'imposta, infatti, è prevista l'impossibilità di usufruire dell'agevolazione in esame per **immobili in categoria catastale diversa dal C/1** (es: immobile categoria catastale C/3 "Laboratori per arti e mestieri", o C2....).

Come già evidenziato, il credito spetta per il canone di locazione relativo al mese di marzo 2020. Si vedrà poi se il successivo decreto previsto per il mese di aprile lo estenderà.

L'agevolazione non si applica alle attività di commercio al dettaglio e di servizi per la persona che sono state identificate come essenziali (tra le quali ad esempio farmacie, parafarmacie, punti vendita di generi alimentari di prima necessità, servizi di pompe funebri, etc.) individuate con le disposizioni contenute negli allegati 1 e 2 del [D.P.C.M. 11.03.2020](#) (recante ulteriori misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza da COVID-19 sull'intero territorio nazionale),

Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del [D.Lgs. n. 241 del 1997](#), dal 25 marzo.

Le soluzioni connesse alla difficoltà di pagamento del canone

Per fronteggiare il problema dei pagamenti dei canoni di locazione si possono ipotizzare diverse soluzioni:

- pagare il canone, usufruendo anche del credito d'imposta;
- chiedere al proprietario dell'immobile una temporanea sospensione contrattuale, sospensione dal pagamento del canone, per il periodo di emergenza Covid-19, da richiedere con raccomandata o con una pec;
- chiedere al proprietario dell'immobile una riduzione del canone di locazione almeno temporanea, da richiedere con raccomandata o pec, in forza delle sopraggiunte delle circostanze di forza maggiore che rendono impossibile usufruire del contratto di locazione.

Nella eventuale richiesta di riduzione è opportuno inserire:

- dati del locatore e conduttore, come nome, cognome, data di nascita, codice fiscale e residenza;
- riferimenti del contratto di locazione, come data di stipula, ufficio e data di registrazione, estremi della registrazione;
- dati dell'immobile cui si riferisce il contratto, come indirizzo ed estremi catastali dell'immobile;
- vecchio e nuovo importo proposto del canone di locazione;
- data a partire dalla quale si propone la riduzione del canone, e data di possibile ritorno all'importo contrattuale.

E' opportuno sottolineare che nel caso si voglia usufruire del credito d'imposta **il locatore dovrà dimostrare di aver pagato regolarmente il canone di affitto del mese di marzo**, infatti, verrà richiesta la tracciabilità del pagamento: questo perlomeno è quanto risulta dalla relazione ministeriale al decreto ma nel testo del decreto stesso questa disposizione non è citata, per ora non lo prevede.

E' altresì importante evidenziare che l'art. 49 del Decreto Cura Italia, al fine di evitare la catena dei mancati pagamenti da fornitori a fornitori, prevede aiuti ai soggetti che si trovano in difficoltà finanziaria; viene previsto che si potranno ottenere garanzie fino all'80%- 90% - gratuitamente, senza spese - allo scopo di ricevere finanziamenti, prestiti, dal sistema bancario. Nell'ottica del Legislatore la somma del credito d'imposta e della possibilità di ottenere prestiti bancari dovrebbe aiutare il rispetto delle scadenze contrattuali.

Tutta la situazione deve anche essere affiancata alle disposizioni di cui all'art. 91, disposizioni in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali. Per inadempimento contrattuale deve intendersi il mancato rispetto di tutte o parte delle condizioni inserite in un contratto, fra cui ovviamente, rientra il mancato pagamento del prezzo convenuto.

Utilizzo del credito: solo in compensazione

Il credito può essere **utilizzato solo ed esclusivamente in compensazione**, con utilizzo del modello F24, per il pagamento di altri debiti tributari o contributivi da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.

Con la [risoluzione n. 13/E del 20 marzo 2020](#), è stato istituito il codice tributo che gli esercenti attività d'impresa dovranno indicare nel modello F24 per usufruire del credito d'imposta previsto per l'anno d'imposta 2020, come aiuto economico per contenere le perdite derivanti dalla chiusura forzata di molti negozi a causa del Coronavirus.

Il codice "6914", denominato "*Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi - articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18*", è **operativo dal 25 marzo** e trova la sua giusta collocazione nella sezione "Erario" del modulo di pagamento, in corrispondenza della colonna "*importi a credito compensati*", ovvero, nei casi in cui il contribuente debba procedere al riversamento dell'agevolazione, nella colonna "*importi a debito versati*".

Il campo "anno di riferimento" è valorizzato con l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta, nel formato "AAAA".

Esclusioni dal credito d'imposta

Una considerazione finale da ricordare è che il credito d'imposta si applica solo ed esclusivamente alle [attività che sono state sospese](#) di cui agli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11.03.2020.

Ricordiamo, quindi, che possono ottenere il beneficio del credito d'imposta:

- le attività di commercio al dettaglio, con esclusione delle attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità, individuate nell'allegato 1 del decreto di cui sopra (sostanzialmente quelle che non hanno chiuso);
- le attività inerenti i servizi alla persona (fra cui ad esempio parrucchieri, barbieri, estetisti) diverse da quelle individuate nell'allegato 2 del decreto di cui sopra.

Detta al contrario: non rientrano nell'agevolazione gli imprenditori che esercitano attività che – ai sensi del DPCM 11/3/2020 – non erano obbligati a sospendere l'attività (in pratica è un lungo elenco delle attività che potevano rimanere aperte, quali ad esempio alimentari, ferramente, profumerie e igiene personale, ottica, saponi e detersivi, lavanderie e tintorie, illuminazione, giornali e riviste, pompe funebri e attività connesse e diverse altre attività: [vedi QUI l'elenco completo](#)).

A cura Dott.ssa Giovanna Greco

Mercoledì 1 aprile 2020