Bonus locazioni: il beneficio spetta anche per i contratti di locazione di aree

di Nicola Forte

Pubblicato il 17 Giugno 2020

L'Agenzia delle Entrate interviene sul tema del bonus locazioni risolvendo alcuni dubbi.
In primis si giunge a stabilire l'irrilevanza della classificazione catastale laddove l'immobile sia ad uso non abitativo e venga utilizzato in attività di impresa o lavoro autonomo. Vediamo più in dettaglio...

L’Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti sul *bonus* relativo alle locazioni previsto dall’art. 28 del decreto “Rilancio”.

Le prime indicazioni si sono rivelate sicuramente utili anche se la Circolare n. 14/E del 6 giugno scorso non supera ogni dubbio.

Alcune incertezze, come detto, sono state risolte.

E’ il caso delle locazioni ad uso non abitativo degli immobili classificati catastalmente come civile abitazioni.

L’Agenzia delle entrate ha precisato che la classificazione catastale è irrilevante a condizione che l’uso sia non abitativo e quindi laddove l’immobile sia utilizzato effettivamente nell’esercizio dell’attività di impresa o di lavoro autonomo.

(Per approfondire..."Bonus locazioni: il Fisco torna sulla nozione di fatturato")

Bonus locazioni: la locazione di un’area

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Si pone il problema se il bonus locazioni stabilito nella misura del 60 per cento e previsto dall'art. 28 in rassegna, possa essere fatto valere per un contratto di locazione di un'area.

Ad esempio, l'area "nuda", cioè non attrezzata potrebbe essere utilizzata per l'allestimento di una serie di mostre, oppure ancora per il servizio di parcheggio di mezzi di trasporto.

In generale, con riferimento alla tipologia di contratto, deve essere osservato come trovi applicazione la normativa speciale riguardante le locazioni degli immobili adibiti a uso non abitativo circa la durata, l'avviamento e la prelazione.

In realtà la natura non abitativa, si desume già dall'oggetto del rapporto locatizio, ma il contratto potrà prevederlo espressamente.

Per le superfici inedificate o aree nude non sussiste alcuna decisiva ragione tecnico-giuridica per riservare una disciplina del rapporto locativo diversa a seconda che il contratto abbia per oggetto un edificio o un suolo in tutto o in parte inedificato, oppure una superficie non edificata ma dotata (o da dotare a cura del conduttore) di attrezzature infisse al suolo, purché anche in quest'ultimo caso, la locazione risulti stipulata in vista dello svolgimento di una delle specifiche attività previste dalla legislazione speciale in materia di locazioni non abitative.

Al fine di poter riconoscere il credito di imposta disciplinato dalla norma in esame è possibile svolgere diverse considerazioni.

In *primis* deve essere osservato come la disposizione faccia riferimento ai canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo.

La nozione di immobili è ampia comprendendo tutto ciò che è stabilmente infisso al suolo, quindi sia i fabbricati, ma anche i terreni.

Rilevanza dell'attività commerciale e industriale

Al fine di poter fornire soluzione positiva sulla spettanza del credito di imposta anche con riferimento ai contratti di locazione di aree o superfici è essenziale, però, che i predetti beni siano impiegati nell'esercizio delle attività indicate dall'art. 28 (commerciale, industriale, etc).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

L’area condotta in locazione potrebbe ad esempio essere destinata a sosta o ricovero di automezzi, deposito di materiali edili, attività estrattiva, attività turistica, autolavaggio, impianti di distribuzione di carburante, etc.

In tutti questi casi, in presenza delle altre condizioni previste dalla legge, non sussistono ragioni per negare il beneficio del credito di imposta.

Conseguentemente, il beneficio è subordinato alla circostanza che l’imprenditore non abbia conseguito nel periodo di imposta precedente, ricavi di importo superiore a 5 milioni di euro.

Inoltre, è necessario che il fatturato dei mesi di marzo, aprile e maggio dell’anno 2020, sia diminuito di almeno il 50 per cento rispetto ai corrispondenti periodi dell’anno precedente.

A tal proposito l’Agenzia delle entrate ha precisato che la riduzione del fatturato potrebbe essersi verificata anche per uno o due mesi.

In tale ipotesi il beneficio sarà circoscritto al periodo durante il quale la predetta condizione risulterà integrata.

A cura di Nicola Forte

Mercoledì 17 giugno 2020

Potrebbe esserti utile:

Tool Excel *Credito d'imposta locazioni commerciali*

Per calcolare il credito d'imposta spettante ogni mese

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

di **Mattavelli Alessandro** e **Salvetti Luca**

Aggiornato a Maggio 2020

L'articolo 28 del Decreto Rilancio ha previsto un **credito d'imposta sulle locazioni commerciali** per i mesi di Marzo, Aprile e Maggio 2020.

Grazie al tool *Credito d'imposta locazioni* è possibile **calcolare facilmente l'ammontare del credito spettante** per ogni mese previsto.

APPROFONDISCI >>

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D