Tax credit locazioni: ultime novità dal Decreto Ristori e Ristori-bis

di Federico Gavioli

Pubblicato il 24 Novembre 2020

Il *Decreto Ristori* estende, per alcuni specifici settori, il **credito d'imposta previsto per i canoni di locazione e di affitto d'azienda** anche per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**. Approfondiamo tali novità in questo articolo.

In materia di **credito di imposta sulle locazioni** sono state di recente introdotte novità importanti, rispettivamente:

- dall'**art. 8, del decreto legge 137/2020**, c.d. *Decreto Ristori*;
- dall'**art. 4, del decreto legge 149/2020**, c.d. *Decreto Ristori-bis*.

Il credito di imposta per locazioni: agevolazioni fiscali legate all'emergenza sanitaria COVID-19

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

L'articolo 28, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, cd. **decreto "Rilancio"** introduce un **credito d'imposta nella misura del 60 per cento per l'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili a uso non abitativo** a favore di alcuni soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro, che hanno subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi (nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento).

Per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, le agenzie di viaggio e turismo e i tour operator, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente.

L'agevolazione è commisurata all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio.

Ai sensi dell'**articolo 122**, del medesimo decreto "Rilancio", i soggetti beneficiari possono, in luogo dell'utilizzo diretto, **optare per la cessione**, anche parziale, dei crediti d'imposta ad altri soggetti, inclusi il locatore o il concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare, agli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Si ricorda, inoltre, che lo stesso articolo 28 prevede che per i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di 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, la percentuale è pari al **30%**.

Per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro, nel periodo d'imposta 2019, le percentuali sono stabilite al **20%** (contratti di locazioni) e al **10%** (contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda).

Sul tema potrebbe interessarti anche il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate sull'Iva indetraibile >

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

Cosa dispone il *Decreto Ristori* in merito al tax credit locazioni

L'art. 8, comma 1, del decreto "Ristori" stabilisce che alle imprese operanti in alcuni settori (indicati nella tabella dell'Allegato 1), coinvolti dalle ulteriori restrizioni previste dalle disposizioni del DPCM 24 ottobre 2020, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto dal sopra citato articolo 28, del decreto-legge n. 34/2020, anche per ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.

Si tratta, in sostanza, dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e della somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e dello spettacolo, del benessere fisico, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi.

Tale agevolazione spetta **indipendentemente dal volume di ricavi e compensi** registrato nel periodo d'imposta precedente.

Il successivo comma 2, stabilisce che alla norma in esame si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute al richiamato articolo 28, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Si dispone, inoltre, che l'agevolazione si applica nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dal **Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19**.

BONUS LOCAZIONI: AIUTATI COL NOSTRO TOOL IN EXCEL

La novità contenuta nel *Decreto Ristori-bis*

Il "tax credit locazioni" per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**, già previsto dall'articolo 8, del decreto "Ristori" in favore di determinate categorie di operatori economici, **è esteso** alle imprese che esercitano le attività individuate nell'allegato 2, nonché a quelle svolgenti le attività di cui ai codici

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

ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 (agenzie di viaggio e tour operator), e che hanno la sede operativa in una “zona rossa”.

Si tratta del credito d’imposta per le locazioni commerciali, spettante, indipendentemente dal volume di ricavi registrato nel periodo d’imposta precedente, nella misura del 60%, per gli immobili a uso non abitativo, ovvero del 30% (50% per le strutture turistico-ricettive), in caso di affitto d’azienda.

Il beneficio compete se, nel mese di riferimento, si è avuta una **contrazione del fatturato di almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d’imposta precedente.

Il credito, anziché utilizzarlo in compensazione o nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di sostenimento della spesa, **può essere ceduto** ad altri soggetti (compreso lo stesso locatore o concedente, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare).

Potrebbe interessarti anche il riepilogo delle principali misure introdotte dal DL Ristori-bis >

e.. Bonus locazioni: il Fisco torna sulla nozione di fatturato

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

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

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

ALLEGATO 1

493210 - Trasporto con taxi
493220 - Trasporto mediante noleggio di autovetture da rimessa con conducente
493901 - Gestioni di funicolari, ski-lift e seggiovie se non facenti parte dei sistemi di transito urbano o suburbano
522190 - Altre attività connesse ai trasporti terrestri NCA
551000 - Alberghi
552010 - Villaggi turistici
552020 - Ostelli della gioventù
552030 - Rifugi di montagna
552040 - Colonie marine e montane
552051 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence
552052 - Attività di alloggio connesse alle aziende agricole
553000 - Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
559020 - Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
561011 - Ristorazione con somministrazione
561012 - Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
561030 - Gelaterie e pasticcerie
561041 - Gelaterie e pasticcerie ambulanti
561042 - Ristorazione ambulante
561050 - Ristorazione su treni e navi
562100 - Catering per eventi, banqueting
563000 - Bar e altri esercizi simili senza cucina
591300 - Attività di distribuzione cinematografica, di video e di programmi televisivi
591400 - Attività di proiezione cinematografica
749094 - Agenzie ed agenti o procuratori per lo spettacolo e lo sport
773994 - Noleggio di strutture ed attrezzature per manifestazioni e spettacoli: impianti luce ed audio senza operatore, palchi, stand ed addobbi luminosi
799011 - Servizi di biglietteria per eventi teatrali, sportivi ed altri eventi ricreativi e d'intrattenimento
799019 - Altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle agenzie di viaggio nca
799020 - Attività delle guide e degli accompagnatori turistici
823000 - Organizzazione di convegni e fiere
855209 - Altra formazione culturale

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

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

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

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

ALLEGATO 2

47.19.10 Grandi magazzini
47.19.90 Empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari
47.51.10 Commercio al dettaglio di tessuti per l'abbigliamento, l'arredamento e di biancheria per la casa
47.51.20 Commercio al dettaglio di filati per maglieria e merceria
47.53.11 Commercio al dettaglio di tende e tendine
47.53.12 Commercio al dettaglio di tappeti
47.53.20 Commercio al dettaglio di carta da parati e rivestimenti per pavimenti (moquette e linoleum)
47.54.00 Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati
47.64.20 Commercio al dettaglio di natanti e accessori
47.78.34 Commercio al dettaglio di articoli da regalo e per fumatori
47.59.10 Commercio al dettaglio di mobili per la casa
47.59.20 Commercio al dettaglio di utensili per la casa, di cristallerie e vasellame
47.59.40 Commercio al dettaglio di macchine per cucire e per maglieria per uso domestico
47.59.60 Commercio al dettaglio di strumenti musicali e spartiti
47.59.91 Commercio al dettaglio di articoli in legno, sughero, vimini e articoli in plastica per uso domestico
47.59.99 Commercio al dettaglio di altri articoli per uso domestico nca
47.63.00 Commercio al dettaglio di registrazioni musicali e video in esercizi specializzati
47.71.10 Commercio al dettaglio di confezioni per adulti
47.71.40 Commercio al dettaglio di pellicce e di abbigliamento in pelle
47.71.50 Commercio al dettaglio di cappelli, ombrelli, guanti e cravatte
47.72.20 Commercio al dettaglio di articoli di pelletteria e da viaggio
47.77.00 Commercio al dettaglio di orologi, articoli di gioielleria e argenteria
47.78.10 Commercio al dettaglio di mobili per ufficio
47.78.31 Commercio al dettaglio di oggetti d'arte (incluse le gallerie d'arte)
47.78.32 Commercio al dettaglio di oggetti d'artigianato
47.78.33 Commercio al dettaglio di arredi sacri ed articoli religiosi
47.78.35 Commercio al dettaglio di bomboniere
47.78.36 Commercio al dettaglio di chincaglieria e bigiotteria (inclusi gli oggetti ricordo e gli articoli di promozione pubblicitaria)
47.78.37 Commercio al dettaglio di articoli per le belle arti
47.78.50 Commercio al dettaglio di armi e munizioni, articoli militari

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

A cura di Federico Gavioli

Lunedì 23 Novembre 2020

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