

Credito di imposta canoni di locazione più ampio dopo l'autorizzazione UE

di [Mario Agostinelli](#)

Pubblicato il 2 Dicembre 2020

Non solo decreto Ristori, il credito di imposta per locazioni e affitti si amplia per l'effetto dell'autorizzazione UE che smobilizza tutte le misure previste dal decreto Agosto. Cerchiamo di proporre una lettura collegata dei diversi provvedimenti.

Premessa sul credito di imposta canoni di locazione

L'estensione e l'ampliamento del credito di imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo e per i canoni di affitto di azienda, previsti dall'articolo 77 del Decreto 104/2020 ([decreto agosto](#)) sono applicabili per l'effetto dell'intervenuta dell'autorizzazione UE del 28 ottobre 2020 n. C(2020) 7595.

L'agenzia delle Entrate ha sostenuto che le misure del decreto Agosto fossero subordinate alla preventiva autorizzazione UE, tesi per altro confermato nell'interrogazione parlamentare del 18 novembre 2020 nell'ambito della quale è stato precisato che, il comma 3 del citato articolo 77 del decreto-legge n. 104 del 2020 ha subordinato l'efficacia delle agevolazioni in trattativa, all'autorizzazione della Commissione europea (ex articolo 108, paragrafo 3, del [Trattato sul funzionamento dell'Unione europea](#)).

Tanto premesso, con particolare riguardo al beneficio dell'estensione del credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, si segnala che detta agevolazione è stata autorizzata con la decisione della Commissione europea n. C(2020) 7595 final del 28 ottobre 2020.



ATTENZIONE

Tutte le misure del credito imposta locazione previste dal decreto agosto sono state autorizzate dalla commissione UE e possono quindi essere pienamente utilizzate dai contribuenti.

Tutto chiarito quindi, a parte il fatto che la diffusione di tale autorizzazione sia intervenuta, in sostanza per l'effetto di tale interrogazione, e quindi dal 18 novembre 2020.

Per approfondire l'argomento leggi:

["Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo. Novità nella conversione in legge"](#)

["Decreto Rilancio: il credito di imposta sui canoni di locazione"](#)

["DL Rilancio: utilizzo del credito d'imposta per canoni di locazione immobili e controlli dell'Agenzia Entrate"](#)

L'ampliamento del credito di imposta del Decreto Agosto

L'articolo 77 del decreto Agosto ha esteso ed ampliato il credito di imposta di locazione, rafforzamento del beneficio che pur interessando in modo specifico il settore turistico ricettizio coinvolge i contribuenti in generale.

Estensione generalizzata a tutti i contribuenti

L'articolo 77 del decreto agosto, prevede che il credito di imposta di cui all'articolo 28 del [DI 34/2020](#) si applica a tutti i contribuenti anche per il mese di giugno 2020.

Il riformato comma 4 dell'articolo 28 del Decreto rilancio prevede che il credito di imposta locazione è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno.

Estensioni specifiche per il settore turistico ricettivo

Il decreto Agosto rafforza in modo incisivo il credito di imposta per il settore turistico ricettivo prevedendo:

- Incremento della detrazione per le ipotesi di affitto di azienda con innalzamento della quota di detrazione dal 30% al 50%;
 - Previsione del riconoscimento della detrazione per i canoni di affitto di azienda anche nell'ipotesi per la quale tale contratto non comprenda anche la locazione dell'immobile;
 - Riconoscimento del credito di imposta di locazione nella misura del 60% del canone locativo per l'immobile in aggiunta al riconoscimento del credito di imposta nella misura del 50% del canone di affitto di azienda qualora in relazione alla medesima struttura turistico ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto di azienda;
-

ATTENZIONE

Va da sé che tali incrementi agevolativi hanno efficacia retroattiva comportando quindi un "ricalcolo" del credito spettante per i mesi precedenti.

- Riconoscimento esteso dal mese di marzo e fino al 31 dicembre 2020 del credito di imposta locazione e affitto di azienda nelle misure di cui sopra

Da chiarire il periodo di spettanza del credito di imposta per le strutture turistiche ricettive stagionali in quanto per queste, il comma 5 dell'articolo 28 prevede, in modo speciale, prevede che l'agevolazione sia riconosciuta per i mesi da aprile a luglio.

Si ritiene che l'estensione fino al 31 dicembre possa in ogni interessare anche queste strutture stagionali.

Condizioni soggettive

Si ricorda che il credito di imposta locazione e affitto spetta agli esercenti attività di impresa e professioni che ricavi o compensi nell'anno 2019 non superiori a 5mil.

IMPORTANTE

Anche i professionisti, con compensi non superiori a 5 mil, possono fruire dell'estensione al mese di giugno del credito di imposta locazione.

Il limite di 5 milioni non opera per le strutture alberghiere, termali e agrituristiche, alle agenzie di viaggio e turismo e ai tour operator.

Alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019, il credito d'imposta locazioni e affitto di azienda spetta, rispettivamente, nelle misure del 20 per cento e del 10 per cento.

Il credito di imposta locazione/affitto è subordinato al preventivo pagamento del canone di locazione/affitto, pagamento che la norma richiede entro il 31 dicembre 2020, e alla regressione del fatturato/corrispettivi di almeno il 50% in relazione al mese di riferimento.

Tale ultima condizione non è richiesta ai soggetti che hanno iniziato l'attività (attivazione della partita IVA) a partire dal 1° gennaio 2019 nonché ai soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'evento calamitoso, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di comuni colpiti dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19.

Sovrapposizione con l'ampliamento dei Decreti Ristori

Decreto 137/2020

Il decreto “ristoro” ha esteso il credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto di azienda ai mesi di ottobre, novembre e dicembre.

ATTENZIONE

Tale estensione è limitata ai contribuenti di cui all'allegato 1 decreto ristori. In tale elenco sono comprese le strutture alberghiere con sovrapposizione alle disposizioni in materia previste dal decreto Agosto.

IMPORTANTE

L'estensione ai mesi di ottobre, novembre e dicembre è riconosciuto ai contribuiti operanti nei settori specificati nell'allegato 1 indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrati nell'anno 2019.

PARTICOLARITA'

La norma sembra fare esclusivo riferimento ai canoni di locazione e ai canoni di affitto.

Necessario un chiarimento per comprendere se tale specificazione intenda escludere altre forme di rapporto aventi ad oggetto il godimento di immobili e aziende quali i contratti di leasing e di concessione di immobili, rapporti compresi nella norma originaria.

Il testo normativo art. 8 DI 137/2020

Per le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1 al presente decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.

2. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

[Decreto 149/2020](#)

Alle imprese che operano nei settori di cui allegato 2 (COMMERCIO) e alle imprese di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 che hanno sede operativa nelle ZONE ROSSE spetta il credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del dl 137/2020 (indipendentemente da ricavi 2019) per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

IMPORTANTE

Il credito imposta locazione per le imprese operanti nei settori di cui all'allegato 2 e nei settori tour operator, aventi sede operative nelle zone rosse si applica nei termini di cui al decreto ristoro e quindi indipendentemente dal volume ricavi nell'anno 2019.

Pertanto, per i mesi di ottobre, novembre, dicembre 2020 I commercianti al dettaglio di cui all'allegato 2 aventi sede nelle zone rosse potranno fruire del credito di imposta nelle misure ordinarie (60%/30%) anche nel caso in cui abbiano registrato nell'anno 2019 ricavi per importi superiori ad euro 5.Mil.

Il testo Normativo art. 4 DI 149/2020

Alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del [decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020](#) e dell'articolo 30 del presente decreto, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

A cura di Mario Agostinelli

Mercoledì 2 dicembre 2020

DL Ristori Bis: bonus locazioni, IMU, acconti imposte

Abbiamo creato un tool in Excel per valutare rapidamente a quali tra le principali agevolazioni dei Decreti Ristori ha diritto ogni cliente: dilazione acconti, bonus locazioni....

[SCOPRI QUI IL TOOL >](#)