

STUDIO ASSOCIATO BASSO - DE BORTOLI - ZAMBELLI

CONSULENZA AZIENDALE E DEL LAVORO

EFREM BASSO	<i>Dottore Commercialista – Revisore Legale– Consulente del Lavoro</i>
NADIA DE BORTOLI	<i>Consulente del Lavoro</i>
SARA BASSO	<i>Consulente del Lavoro</i>
SILVIA BASSO	<i>Dottore Commercialista – Revisore Legale</i>
FABIO ZAMBELLI	<i>Dottore Commercialista – Revisore Legale</i>

Verona, 26/05/2020

Spett.le Cliente

Oggetto: Credito di imposta per locazioni di negozi e botteghe

IL CREDITO D'IMPOSTA PREVISTO DAL DECRETO CURA ITALIA

(VECCHIA PREVISIONE PER IL SOLO MESE DI MARZO)

Da un punto di vista soggettivo la norma di cui all'articolo 65 del decreto-legge n. 18 del 2020, si rivolge ai soggetti «esercenti attività d'impresa», senza menzionare la forma giuridica ed escludendo gli esercenti arti o professioni (c.d. professionisti). Rientrano nell'agevolazione, quindi, sia gli imprenditori individuali sia le attività svolte in forma collettiva.

Il Mef, attraverso alcune Faq pubblicate sul proprio sito, che vengono costantemente aggiornate, al 30 marzo 2020 ha chiarito che per poter beneficiare del credito d'imposta il locatario deve:

- essere titolare di **un'attività economica, di vendita di beni e servizi al pubblico, oggetto di sospensione** in quanto non rientrante tra quelle identificate come essenziali;
- essere intestatario di un contratto di locazione di immobile rientrante nella **categoria catastale C/1**.

La norma, quindi, esclude espressamente dal credito d'imposta tutta una serie di soggetti che svolgono, sostanzialmente, attività che non sono state oggetto di sospensione o di limitazioni nel periodo di emergenza da Covid-19.

Si tratta, più precisamente, dei soggetti svolgenti una delle attività di agli allegati 1 e 2 del Dpcm dell'11 marzo 2020, che vengono di seguito elencati.

Soggetti che non possono usufruire del credito d'imposta:

- Ipermercati

37138 VERONA – VIALE A. PALLADIO, 42 – TEL. 045577694 – 577697 - C.F. e P. IVA 03486640232

e-mail: info@studiobassodebortoli.it - ufficiopaghe@studiobassodebortoli.it - ufficiocontabilita@studiobassodebortoli.it

PEC: info@cert.studiobassodebortoli.it -

sito: www.studiobassodebortoli.it

- Supermercati
- Discount di alimentari
- Minimercati
- Altri esercizi non specializzati di alimentari vari
- Commercio al dettaglio di prodotti surgelati
- Commercio al dettaglio in esercizi non specializzati di computer, periferiche, attrezzature per le telecomunicazioni, elettronica di consumo audio e video, elettrodomestici
- Commercio al dettaglio di prodotti alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati (codici ateco: 47.2)
- Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati
- Commercio al dettaglio apparecchiature informatiche e per le telecomunicazioni (ICT) in esercizi specializzati (codice ateco: 47.4)
- Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiale elettrico e termoidraulico
- Commercio al dettaglio di articoli igienico-sanitari
- Commercio al dettaglio di articoli per l'illuminazione
- Commercio al dettaglio di giornali, riviste e periodici

Farmacie

- Commercio al dettaglio in altri esercizi specializzati di medicinali non soggetti a prescrizione medica
- Commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici in esercizi specializzati
- Commercio al dettaglio di articoli di profumeria, prodotti per toletta e per l'igiene personale
- Commercio al dettaglio di piccoli animali domestici
- Commercio al dettaglio di materiale per ottica e fotografia
- Commercio al dettaglio di combustibile per uso domestico e per riscaldamento
- Commercio al dettaglio di saponi, detersivi, prodotti per la lucidatura e affini
- Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato via internet
- Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato per televisione
- Commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto per corrispondenza, radio, telefono
- Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici
- Lavanderia e pulitura di articoli tessili e pelliccia
- Attività delle lavanderie industriali
- Altre lavanderie, tintori

- Servizi di pompe funebri e attività connesse.

Resta altresì escluso, dalla norma agevolativa in commento, l'imprenditore individuale che, in data anteriore al primo gennaio 2020, risulta aver concesso in affitto o usufrutto l'unica azienda. In tale caso, infatti, egli ha già perso, alla data di affitto o di usufrutto, la qualifica di imprenditore individuale e, pertanto, la norma in commento non risulta più essere applicabile.

Il credito d'imposta, come detto, spetta ai soggetti svolgenti attività d'impresa, con esclusione, però, di coloro che svolgono una o più delle attività indicate nell'elenco sopra riportato, ed escludendo tutti coloro che dovessero condurre in locazione immobili strumentali ma di categoria catastale diversa dal C/1.

A tale proposito, con circolare n. 8/E del 3 aprile 2020, l'agenzia delle Entrate ha avuto modo di chiarire che la norma contenuta nell'articolo 65 del citato decreto Cura Italia, facendo espresso riferimento alla categoria catastale C/1, va ad escludere dal credito d'imposta in commento i contratti di locazione di immobili rientranti nelle altre categorie catastali anche se dovessero avere destinazione commerciale. Non solo. Restano altresì esclusi i contratti aventi ad oggetto, «oltre alla mera disponibilità dell'immobile, anche altri beni e servizi, quali i contratti di affitto di ramo d'azienda o altre forme contrattuali che regolino i rapporti tra locatario e proprietario per gli immobili ad uso commerciali».

Il credito d'imposta è stabilito nella misura del 60% del canone di locazione del mese di marzo 2020.

Con la già menzionata circolare 8/E del 2020, al riguardo l'agenzia delle Entrate ha chiarito che, visto che il credito d'imposta ha la finalità «di ristorare il soggetto dal costo sostenuto costituito dal predetto canone», il **credito stesso maturerà a seguito dell'avvenuto pagamento del canone di locazione in commento.**

Con risoluzione n. 13/E del 20 marzo 2020, l'agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo (di seguito indicato), per poter utilizzare solo in compensazione il credito d'imposta in commento a partire dal 25 marzo 2019, sempre che si verifichi la necessaria condizione del pagamento del canone.

Codice tributo 6914: Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi - articolo 65 del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18.

IL CREDITO D'IMPOSTA PREVISTO DAL DECRETO RILANCIO (NUOVO CREDITO DI IMPOSTA IN ALTERNATIVA AL PRECEDENTE PER IL MESE DI MARZO E IN AGGIUNTA PER I MESI DI APRILE E MAGGIO)

L'articolo 28 del decreto-legge n. 34 del 2020 introduce un credito d'imposta che **spetta ai soggetti che esercitano attività d'impresa, arti o professioni, ma anche enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore**, ed enti religiosi civilisticamente riconosciuti, qualora conducano in locazione, anche finanziaria, o in concessione, immobili non abitativi in genere, **senza il vincolo di una specifica categoria catastale**. Tale credito che, in parte, **si sovrappone al precedente con riferimento al solo mese di marzo 2020**, si rivolge ai soggetti esercenti che:

- abbiano realizzato ricavi non superiori a euro 5.000.000 nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data del 19 maggio 2020;
- abbiano subito una diminuzione del fatturato del 50% nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 rispetto agli stessi mesi dell'esercizio precedente.

Il credito d'imposta concesso **nella misura del 60%** sull'ammontare mensile del canone di locazione di immobili ad uso non abitativo, destinati allo svolgimento di attività commerciale, tra cui gli immobili C/1, già coinvolti dall'articolo 65 del Decreto 18 del 2020, di cui si è detto sopra. **Nel caso di affitto d'azienda o di "contratti di servizi a prestazioni complesse", la percentuale è ridotta al 30%.**

Il credito d'imposta spetta **con riferimento all'importo versato, nel 2020, con riferimento ai canoni di marzo, aprile e maggio 2020.**

Gli esercenti attività d'impresa e che conducono in locazione un negozio, hanno quindi a disposizione le seguenti alternative:

- per chi conduce un immobile categoria catastale C/1, per il mese di marzo 2020, alternativamente la norma di cui all'articolo 65 del DI 18/2020, che però esclude coloro che svolgono attività non soggette a chiusura nel periodo di lockdown, e la norma di cui all'articolo 28 del DI 34/2020, però nel rispetto delle condizioni indicate dalla norma e già sopra indicate;
- per chi conduce un immobile categoria catastale C/1, per i mesi di aprile e maggio, la sola norma di cui all'articolo 28 del DI 34/2020, sempre se sono rispettate le condizioni prescritte;
- per chi conduce un negozio accatastato in qualsiasi categoria catastale diversa dal C/1, ma comunque non abitativa, per i mesi di marzo, aprile e maggio, la sola norma di cui all'articolo 28 del DI 34/2020, sempre se sono rispettate le condizioni prescritte.

UTILIZZO, CESSIONE E COMPENSAZIONE DEL CREDITO

Il credito d'imposta di cui al dl. 34/2020 è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero , in compensazione.

Infine, l'articolo 122 del DI Rilancio, n. 34 del 19 maggio 2020, stabilisce che **il beneficiario del credito d'imposta per negozi e botteghe, di cui si è detto, dalla data di entrata in vigore del decreto stesso, 19 maggio 2020, e fino al 31 dicembre 2021, può optare, in luogo dell'utilizzo diretto dello stesso credito, per sua cessione, in tutto o in parte, ad altri soggetti compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. È POSSIBILE SCEGLIERE, QUINDI, PER LA CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA ANCHE AL LOCATORE O AL CONCEDENTE A FRONTE DI UNO SCONTO SUL CANONE DOVUTO.**

I cessionari del credito d'imposta, possono utilizzarlo anche in compensazione, ma con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal cedente. **Il locatore o concedente utilizzano il credito d'imposta:**

- **in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui il credito è stato ceduto** e pari allo sconto praticato;
- **se titolari di partita Iva, anche in compensazione** in misura pari allo sconto dal mese successivo alla cessione.

SU QUESTI ASPETTI, È NECESSARIO, TUTTAVIA, UN PROVVEDIMENTO "ATTUATIVO".

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi, e non può essere chiesta a rimborso.

Al credito d'imposta non si applicano:

- i limiti dell'articolo 1, comma 53, della legge 244 del 2007, che stabilisce che i crediti d'imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi possono essere utilizzati nel limite annuale di 250.000 euro;
- i limiti dell'articolo 34, della legge 388 del 2000, ossia il limite di compensazione annuo stabilito, per il solo 2020, dall'articolo 147 del Decreto "Rilancio", n. 34 del 2020, ad un milione di euro, e che dovrebbe poi tornare ad euro 700.000.

*Studio ass.to
Basso – De Bortoli – Zambelli*