

CIRCOLARE N. 869

Credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo ed affitto d'azienda – Novità dei Decreti “Ristori” e “Ristori-bis”

L'art. 8 del D.L. 28.10.2020 n. 137 (c.d. “Ristori”) e l'art. 4 del D.L. 9.11.2020 n. 149 (c.d. “Ristori-bis”), hanno previsto la possibilità di accedere al credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, originariamente previsto dall'art. 28 del D.L. 34/2020, a favore di determinati soggetti, con riferimento ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

Estensione del credito d'imposta locazione introdotta con i “Decreti Ristori” e “Ristori-bis”

L'art. 8 del Decreto “Ristori” (D.L. n. 137/2020) e l'art. 4 del Decreto “Ristori-bis” (D.L. n. 149/2020) **hanno esteso** il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo e di affitto d'azienda, di cui all'art. 28 del D.L. 34/2020 (cfr. [Circolare studio n. 848 del 31.07.2020](#)) ai mesi di **ottobre**, **novembre** e **dicembre 2020** in favore delle **sole imprese interessate dalle nuove misure restrittive** previste dai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, rispettivamente, del 24 ottobre 2020 e del 3 novembre 2020.

Si ricorda che, l'art. 77 del D.L. 14.8.2020 n. 104 (c.d. “Decreto Agosto”) ha apportato alcune modifiche alla disciplina del credito d'imposta per la locazione di immobili ad uso non abitativo, di cui all'art. 28 del D.L. 34/2020 (cfr. [Circolare studio n. 861 del 5.11.2020](#)).

Le norme del D.L. “Ristori” e del D.L. “Ristori-bis” richiamano, dunque, *“in quanto compatibili”* le disposizioni dell'art. 28 del D.L. 34/2020, ovvero la norma che ha originariamente introdotto il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, ma prevedono alcune disposizioni **derogatorie** rispetto alla disciplina originaria.

Rispetto al credito d'imposta locazione originariamente previsto dall'art. 28 del D.L. 34/2020, infatti, il credito d'imposta previsto dai decreti “Ristori” e “Ristori-bis”, ha un campo di applicazione **soggettivamente limitato**, in quanto **riguarda solo alcuni soggetti**, individuati mediante i codici ATECO elencati nell'Allegato 1 al D.L. 137/2020 e nell'Allegato 2 al D.L. 149/2020.

In particolare:

- l'articolo 8 del D.L. 137/2020 (cfr. [Circolare studio n. 859 del 4.11.2020](#)) riconosce il credito d'imposta per le mensilità di **ottobre, novembre e dicembre 2020** alle **imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'[Allegato 1](#) al Decreto** (come sostituito dall'art. 1, comma 1, del D.L. 9.11.2020, n. 149), **indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.**
- L'articolo 4 del D.L. 149/2020 ("Decreto "Ristori-*bis*") è intervenuto nuovamente sul credito d'imposta relativo ai mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020**, estendendolo ulteriormente **alle imprese operanti nei settori riportati nell'[Allegato 2](#) al Decreto**, nonché **alle imprese che svolgono le attività delle agenzie di viaggio e tour operator di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12.**

Tali imprese, tuttavia, potranno accedere al beneficio **solo** qualora **abbiano la sede operativa** nelle aree del territorio nazionale rientranti **nelle c.d. "zone rosse"**, ossia 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 Decreto "Ristori-*bis*".

Condizioni di accesso al credito d'imposta locazione previsto dai Decreti "Ristori" e "Ristori-bis"

Per quanto concerne le **condizioni di accesso** al beneficio, anche il credito d'imposta previsto dai Decreti "Ristori" e "Ristori-*bis*", limitatamente a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, è **subordinato** alla verifica che il **fatturato** o i **corrispettivi** abbiano subito, nel mese di riferimento, una diminuzione di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Quest'ultimo requisito, tuttavia, **non è previsto**:

- per i **soggetti** che hanno **iniziato l'attività** a partire dal **1° gennaio 2019**;
- per i **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 (ovvero al 31 gennaio 2020).

Utilizzo del credito d'imposta sui canoni di locazione

Il credito d'imposta può essere:

- **utilizzato in compensazione nel modello F24** (codice tributo "6920") ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, presentato esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, successivamente all'avvenuto pagamento del canone;
- **utilizzato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;**
- **ceduto**, anche parzialmente, ai sensi dell'art. 122 del D.L. 34/2020:
 - ad **altri soggetti**, compresi gli istituti di credito ed altri intermediari finanziari;
 - al **locatore stesso** o al **concedente**, a fronte di uno sconto di pari ammontare sul canone da versare.

➤ Cessione del credito d'imposta

Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 14 dicembre 2020 n. 378222, è stato approvato il **modello** per la comunicazione della cessione del credito d'imposta consentendo la cessione anche per i **mesi da luglio a dicembre 2020** e l'invio di tale comunicazione anche **avvalendosi di un intermediario abilitato**.

Si ricorda che, la comunicazione dell'avvenuta cessione dei crediti d'imposta deve essere effettuata **dal 13 luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti
STUDIO PENTA