

Fiscalità immobiliare

Covid-19 – Crediti di imposta per negozi e botteghe

Roma, 17 aprile 2020

Prosegue il percorso di approfondimento delle tematiche che rivestono particolare importanza che, a questa fase di emergenza nazionale sanitaria, vedono aggiungersi motivate incertezze e preoccupazioni in ordine alla situazione economica. Gli Agenti Accreditati alla Borsa Immobiliare di Roma, organismo pubblico istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989, ci hanno chiesto numerosi di approfondire aspetti che possono interessare i loro clienti (che hanno in corso locazioni immobiliari), ma anche loro direttamente, proprio nel caso in cui svolgano l'attività di mediazione anche tramite un punto su strada.

E' ancora a Roberto La Rosa, Dottore Commercialista e Revisore Legale, che poniamo alcune domande per chiarire le eventuali incertezze sorte con i recenti provvedimenti.

Fabrizio Del Buono

La recente decretazione d'urgenza prevede due crediti di imposta per talune attività di impresa: il primo, immediatamente fruibile, è commisurato al canone di locazione pagato per lo scorso mese di marzo; il secondo, in attesa della normativa secondaria di attuazione, è collegato alle spese per la sanificazione dei locali e per i dispositivi di contenimento del contagio.

Dott. La Rosa, considerato che molti agenti immobiliari si avvalgono di un “classico” negozio con vetrine su strada, per proporre le proprie offerte, potrebbe illustrare i tratti essenziali del credito di imposta per il canone di locazione di tali unità immobiliari, informazione preziosa anche per i clienti dei mediatori, che hanno dato o preso in locazione tali beni?

L'art. 65 del decreto “Cura Italia” (D.l. 18/2020) prevede in taluni casi il concorso dell'erario al pagamento di una mensilità del canone di locazione, in aiuto degli esercenti attività di impresa costretti al fermo.

Nello specifico, si tratta di un credito di imposta riconosciuto al conduttore al ricorrere di determinate condizioni, e precisamente:

- che l'unità immobiliare locata sia classificata nella categoria catastale C/1, rubricata “*Negozi e botteghe*”;
- che l'attività svolta rientri tra quelle sospese per effetto dei vari provvedimenti normativi, e cioè sia diversa dalla attività (cd. “essenziali”) elencate negli allegati 1 e 2 del d.P.C.M. 11 marzo 2020;

- inoltre, che sia stato pagato il canone di locazione (Ag. Entrate circ. 3/4/2020 n. 8/E, pt. 3.1).

Per quanto concerne l'ammontare, detto credito è pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020 (risultante da contratto registrato).

Infine, quanto alle modalità di fruizione, il credito di imposta è utilizzabile “*esclusivamente*” in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del D.lgs. 241/1997, a partire dal 25 marzo 2020.

In pratica, ciò significa che l'avente diritto deve rilasciare la delega mod. F24 obbligatoriamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, indicando il credito nella sezione “*Erario*”, colonna “*importi a credito compensati*”, e in corrispondenza il codice tributo “6914”, istituito con la risoluzione 20/3/2020 n. 13/E.

In tale quadro, ritiene che il credito di imposta di cui stiamo parlando sia tassabile?

È sicuramente una questione interessante, anche perché la sua tassazione ne ridurrebbe l'effettiva consistenza.

Sottoporre a prelievo tale credito parrebbe in contrasto con la *ratio legis*; d'altro canto, vi è che, inevitabilmente, bisognerà fare i conti (soprattutto) con le esigenze di gettito.



Detto ciò, ricordo dei precedenti di prassi non rassicuranti. Mi riferisco a quando l'Amministrazione finanziaria affermò la tassabilità del cd. “*bonus Sud*” di cui alla Legge 208/2015, per assenza di una contraria previsione normativa, e a quando ritenne non tassabile ai fini IRAP il credito di imposta per le nuove assunzioni disposto dalla Legge 449/1997, sulla scorta dell'osservazione che si trattava di contributo correlato a componenti negative indeducibili (*a contrario*, poiché il credito *ex art. 65* è correlato a componenti deducibili).

Vi è anche da dire, tuttavia, che le rammentate prese di posizione sono da contestualizzare in situazioni di “normalità”, nelle quali certamente non può essere ricondotta l'odierna.

Dunque, più che dare una risposta, preferisco esprimere l'auspicio che intervenga il Legislatore in sede di conversione, per non lasciare "l'imbarazzo della scelta" all'Amministrazione deputata istituzionalmente all'accertamento.

Esiste un emendamento in tal senso (ancora in corso di approvazione), per stabilire esplicitamente che il credito di imposta *de quo* non costituisce base imponibile ai fini delle imposte sul reddito e dell'IRAP.

Per concludere, vuol segnalare qualche altra misura collegata alle spese necessitate dall'emergenza epidemiologica, che potrebbe essere di interesse per gli Agenti Immobiliari?

Altro intervento volto ad alleviare il peso delle spese sostenute per le misure di contenimento del contagio nei luoghi di lavoro, è il credito di imposta introdotto dall'art. 64 del citato D.l. 18/2020.

Si tratta di un'agevolazione per il periodo di imposta 2020, nel limite complessivo massimo di 50 milioni di euro per tale anno, inizialmente in relazione alle sole spese "*di sanificazione degli ambienti e degli strumenti di lavoro*", e poi estesa dall'art. 30 del D.l. 23/2020 alle spese "*per l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e altri dispositivi di sicurezza atti a proteggere i lavoratori dall'esposizione accidentale ad agenti biologici e a garantire la distanza*

interpersonale."

Anche in questo caso l'azione ha le vesti del credito di imposta, però con differente ambito soggettivo e oggettivo di applicazione. Invero, quest'ultimo non è riservato agli imprenditori ma è concesso anche agli esercenti arti o professioni, e prescinde dalla classificazione dell'immobile e dall'attività svolta.

Tale credito è riconosciuto nella misura del 50% delle predette spese fino a un importo massimo di 20.000 euro.

Per conoscere i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del presente credito d'imposta bisognerà attendere l'apposito decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

Considerato che tale decreto avrebbe dovuto essere adottato entro il 16 aprile u.s., che la norma fissa un tetto complessivo per questo intervento e altresì che il credito è parametrato alle spese "*sostenute*", è consigliabile pianificare tali spese e procedere con tempismo, per ridurre il rischio di restare esclusi dal beneficio, nella probabile ipotesi in cui le limitate risorse siano attribuite (non a tutti, proporzionalmente alla richiesta avanzata ma) solo ad alcuni, nell'ordine di prenotazione