

*Fisco e Covid-19*

## **Crediti d'imposta e altre erogazioni - novità**

*Locazione di immobili commerciali.*

Roma, 12 maggio 2020

*Prosegue la rubrica della Borsa Immobiliare di Roma, con approfondimenti dedicati ai professionisti della mediazione immobiliare.*

*Fabrizio Del Buono, Responsabile della Borsa Immobiliare di Roma, torna ad intervistare il dott. Roberto La Rosa, in merito ad alcuni dei provvedimenti recenti del Governo.*

**Dott. La Rosa, facendo seguito alla nostra precedente intervista del 17 aprile u.s., nella quale ci siamo occupati dei crediti di imposta per negozi e botteghe, potrebbe indicarci se nel frattempo sono intervenute novità di interesse?**

Come noto, il D.l. 18/2020 è stato convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27 del 2020.

Quanto al credito per i canoni di locazione di negozi e botteghe, rileva che nell'art. 65 del citato D.l. 18/2020 è stato inserito il comma 2.bis, in virtù del quale: *"Il credito d'imposta di cui al comma 1 non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai*

*fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917."*

È stata così sancita l'irrilevanza fiscale del credito in parola, dissipando i timori circa una sua possibile tassabilità, che avevo espresso nel nostro precedente incontro.



Rammento che tale credito spetta in misura pari al 60% del canone di locazione pagato per il mese di marzo 2020, se l'attività svolta rientra tra quelle sospese per effetto dei vari provvedimenti normativi e se l'unità

immobiliare locata è classificata nella categoria catastale C/1 (*“Negozzi e botteghe”*).

Detta ultima condizione è stata ribadita dall’Agenzia delle Entrate, alla luce del chiaro testo della legge, nella circolare 3/4/2020 n. 8/E, pt. 3.2.: *“gli immobili oggetto di locazione (per cui è possibile fruire del credito d’imposta) devono essere classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe). Restano, quindi, esclusi dal credito d’imposta previsto dal Decreto i contratti di locazione di immobili rientranti nelle altre categorie catastali anche se aventi destinazione commerciale, come ad esempio la categoria D/8.”*

Il beneficio non spetta dunque se l’immobile locato rientra in altra categoria catastale, diversa dalla C/1.

Vi è da aggiungere, tuttavia, che con la circolare 6/5/2020 n. 11/E, la competente Agenzia ha riconosciuto che nel caso in cui il contratto di locazione comprenda sia il negozio (C/1) sia l’unità pertinenziale (C/3), con la determinazione di un canone unitario, spetta al conduttore il credito di cui trattasi, purché anche tale pertinenza sia destinata allo svolgimento dell’attività.

La stessa prassi ha precisato che ai fini del calcolo dell’ammontare del credito di imposta possono concorrere anche le spese condominiali se queste *“siano state pattuite come voce unitaria con il canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto”*.

Osservo in ciò, dal costante riferimento al canone pattuito, che è ragionevole presumere che il controllo sulla regolare fruizione di tale credito sarà svolto *“a tappeto”*, tramite automatismi che colleghino l’importo del credito compensato con l’ammontare del canone mensile concordato (e per ciò conosciuto dall’Agenzia delle Entrate all’atto della registrazione del contratto).

Per i mesi a seguire, in favore delle imprese che hanno subito i negativi effetti della pandemia, è allo studio un credito di imposta più sostanzioso per gli affitti, esteso a tre mensilità e senza la limitazione alla sola categoria catastale C1. Non resta che attendere fiduciosi l’emanando *“Decreto Rilancio”*.

Cambiando argomento, per quanto concerne le istanze di prenotazione dei rimborsi delle spese sostenute per l’acquisto dei dispositivi e degli altri strumenti di protezione individuale previsti dall’art. 43 del D.l. 18/2020, segnalo che dall’11 maggio sino a lunedì prossimo 18 maggio, è possibile concorrere alla richiesta di tali erogazioni, tramite lo sportello informatico del *“Bando Impresa Sicura”*

(<https://prenotazione.dpi.invitalia.it/>).

Considerata la limitata disponibilità di risorse (50 milioni di euro) e altresì che le stesse verranno assegnate nel rispetto dell’ordine di arrivo delle domande, è consigliabile inviare quanto prima la prenotazione di rimborso.

Tutte le informazioni al riguardo sono prontamente reperibili sul sito istituzionale di INVITALIA, al link *“Impresa Sicura”*.

*(firmato dott. Roberto La Rosa – Dottore Commercialista e Revisore Legale)*

