

SETTORE

AGEVOLAZIONI

**IL “BONUS LOCAZIONE IMMOBILI”
IN CASO DI CESSIONE / AFFITTO D’AZIENDA**

RIFERIMENTI

- Art. 28, DL n. 34/2020
- Risposte interpello Agenzia Entrate 24.9.2020, n. 402; 5.10.2020, n. 440 e 442
- Informative SEAC 26.3.2020, n. 93; 31.3.2020, n. 98; 7.4.2020, n. 104; 11.6.2020, n. 174; 28.8.2020, n. 240 e 17.9.2020, n. 264

IN SINTESI

Con riferimento allo specifico credito d’imposta introdotto dal c.d. “Decreto Rilancio” parametrato al canone di locazione pagato nel 2020 recentemente l’Agenzia delle Entrate ha affrontato la modalità di calcolo della riduzione del fatturato / corrispettivi del mese di riferimento da utilizzare in caso di:

- cessione d’azienda;
- affitto d’azienda;

posta in essere nel 2019.

Nei casi in esame la riduzione va verificata effettuando il confronto del fatturato 2020 del soggetto beneficiario con il fatturato 2019 dell’azienda trasferita / affittata.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Nell'ambito delle misure di sostegno a favore di imprese / lavoratori autonomi / enti non commerciali adottate dal Legislatore con il DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", l'art. 28 ha previsto uno specifico **credito d'imposta riferito ai canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo**.

Il DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", ha esteso il bonus in esame anche al **canone relativo al mese di giugno** (luglio, per le predette strutture turistico ricettive) e previsto l'irrilevanza dell'ammontare dei ricavi 2019 (€ 5 milioni) per poter accedere al beneficio anche a favore delle strutture termali (tale estensione del beneficio è subordinata all'autorizzazione da parte della Commissione UE - Informativa SEAC [28.8.2020, n. 240](#)).

Si rammenta che il credito d'imposta in esame:

- è riconosciuto nella misura del:
 - **60% del canone mensile** di locazione / leasing / concessione di **immobili ad uso non abitativo** utilizzati per lo svolgimento dell'attività industriale / commerciale / artigianale / agricola / di interesse turistico / professionale (20% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi 2019 superiori a € 5 milioni);
 - **30% del canone** in caso di contratto di **servizi a prestazioni complesse / affitto d'azienda** (10% per le imprese esercenti attività di commercio al dettaglio con ricavi 2019 superiori a € 5 milioni);
- è commisurato:
 - all'importo **pagato nel 2020** per i canoni di locazione / leasing ("operativo") / concessione riferiti ai **mesi di marzo / aprile / maggio, giugno**;
 - all'importo **pagato nel 2020** con riferimento a ciascuno dei mesi di **aprile / maggio / giugno / luglio** per le predette strutture turistico ricettive con **attività solo stagionale**;

a condizione che il locatario abbia subito una **riduzione del fatturato / corrispettivi pari ad almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019** (se esercente attività economica).

Recentemente l'Agenzia delle Entrate, con specifiche Risposte ad interpello, ha fornito importanti chiarimenti circa la spettanza del bonus in esame in presenza di:

- una cessione d'azienda;
- un contratto di affitto d'azienda.

ACCESSO AL BONUS IN CASO DI CESSIONE D'AZIENDA

Il caso affrontato dall'Agenzia nella Risposta 24.9.2020, n. 402 riguarda la **cessione di una ditta individuale ad una srl** (avvenuta nel 2019) a seguito della quale quest'ultima ha acquisito i beni strumentali / licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività.

L'Agenzia rammenta innanzitutto quanto chiarito con la Circolare 13.6.2020, n. 15/E, in materia di contributo a fondo perduto ex art. 25, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", in presenza di operazioni straordinarie in base alla quale:

- in caso di fusione / scissione, posto che si verifica il subentro nella posizione fiscale del dante causa da parte dell'avente causa, l'operazione si riflette sul calcolo del limite di ricavi / compensi / riduzione del fatturato;
- per i soggetti costituiti nel periodo 1.1 - 30.4.2020, a seguito di un'operazione di conferimento d'azienda / cessione d'azienda, non trova applicazione quanto disposto nel comma 4 dell'art. 25, DL n. 34/2020 (in base al quale ai soggetti che hanno iniziato l'attività all'1.1.2019 non è richiesto il rispetto del requisito del fatturato) in quanto in relazione all'azienda oggetto di riorganizzazione, sul piano sostanziale, non si è in presenza di un'attività neocostituita.

A tal fine per il calcolo del limite dei ricavi / compensi / riduzione del fatturato vanno considerati i valori riferibili all'azienda oggetto del trasferimento nel periodo di riferimento.

Quanto sopra esaminato è, secondo l'Agenzia, applicabile anche al bonus in esame e, pertanto, ai fini del calcolo della riduzione del fatturato **la srl deve confrontare l'ammontare del proprio fatturato dei mesi del 2020 con il fatturato della ditta individuale** riferibile agli stessi mesi del 2019.

ACCESSO AL BONUS IN CASO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la Risposta 5.10.2020, n. 440 l'Agenzia esamina il caso di un soggetto titolare di attività stagionale che ha stipulato un **contratto di affitto d'azienda** nel mese di dicembre 2019 **pagando anticipatamente il canone pattuito** all'atto della sottoscrizione del contratto. L'Agenzia rammenta innanzitutto che il comma 5 del citato art. 28, dopo le modifiche apportate dal c.d. "Decreto Agosto", prevede che il bonus in esame sia



"commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio".

Con riferimento al **pagamento anticipato** dei canoni di locazione la stessa Agenzia nella Circolare 6.6.2020, n. 14/E ha chiarito che è necessario **individuare le rate relative ai mesi di fruizione del bonus**, parametrando all'intera durata del contratto.

Nel caso di specie, alla luce di tale chiarimento, il conduttore può accedere al bonus in esame **calcolando sulla base del "canone totale" l'importo corrispondente ai canoni di locazione relativi ai mesi di riferimento.**

Nella Risposta n. 440 l'Agenzia ribadisce quanto già espresso nella citata Risposta n. 402 in merito al **trasferimento dell'azienda in caso di affitto**, ossia che il calcolo della riduzione del fatturato prevista dal citato art. 28 va effettuato



"in capo al soggetto avente causa del trasferimento, confrontando l'ammontare del fatturato di ciascuno dei mesi di possibile fruizione del beneficio rispetto al fatturato dell'azienda trasferita riferibile ai medesimi periodi dell'anno precedente, ancorchè nei predetti periodi la stessa azienda fosse in possesso del soggetto dante causa".

Analogamente, nella Risposta 5.10.2020, n. 442, relativa al caso di una società che ha iniziato l'attività nel mese di settembre 2019 stipulando con un'impresa individuale un contratto di affitto d'azienda, in forza del quale:

- è subentrata nel contratto di locazione degli immobili stipulato dall'affittante pagando anticipatamente i canoni di locazione del 2020;
- svolge la propria attività mediante personale / strumenti / clientela dell'affittante;

l'Agenzia delle Entrate:

- ribadisce quanto affermato nella Circolare 21.7.2020, n. 22/E (relativamente al contributo a fondo perduto di cui all'art. 25, DL n. 34/2020) ossia che



"nell'ipotesi di subentro in un contratto di affitto d'azienda occorrerà considerare i valori riferibili all'azienda oggetto del contratto nel periodo di riferimento, sia in relazione alle modalità di determinazione della soglia massima ricavi o compensi sia per quanto concerne il calcolo della riduzione di fatturato";

- precisa che **il predetto criterio per la quantificazione del fatturato va utilizzato anche in relazione al bonus in esame**, in quanto tutte le misure di sostegno all'economia e alle imprese contenute nel c.d. "Decreto Rilancio" hanno in comune la medesima *"ratio legis"*.

ULTERIORI NOVITÀ INTRODOTTE DAL "DECRETO AGOSTO"

In sede di conversione del DL n. 104/2020 **per le imprese turistico-ricettive** sono state apportate le seguenti ulteriori novità connesse con il credito in esame:

- in caso di **affitto d'azienda il credito è pari al 50%**. In presenza di 2 contratti (uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda) il bonus spetta per entrambi i contratti;
- il credito d'imposta **spetta fino al 31.12.2020**.

Anche le predette disposizioni sono subordinate all'autorizzazione dell'UE.

■