Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

informativa fiscale
ISSN 2612-2987
SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 251 – 09 SETTEMBRE 2020

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **AGEVOLAZIONI**

IL BONUS "NEGOZI E BOTTEGHE" E I NUOVI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

RIFERIMENTI

- **Art. 65, DL n. 18/2020**
- **Risposte interpello Agenzia Entrate 7.9.2020, n. 318 e 8.9.2020, n. 321**

IN SINTESI

Recentemente, con riferimento al c.d. Bonus "negozi e botteghe" l'Agenzia delle Entrate ha fornito nuovi chiarimenti in merito all'accesso alla predetta agevolazione.

In particolare, mediante due specifiche Risposte, l'Agenzia ha chiarito che è possibile accedere al beneficio:

- *anche in presenza di un contratto diverso da quello di locazione "tipico", a condizione che abbia la medesima funzione economica (nel caso di specie, utilizzo di un immobile pubblico in base ad un contratto di concessione);*
- *soltanto con riferimento alle unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto una pluralità di immobili di diversa categoria catastale (il relativo canone va determinato in proporzione alla rendita catastale).*

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da SOLVER SRL - 06003540967

L'art. 65, DL n. 18/2020, c.d. "Decreto Cura Italia" ha introdotto **per il 2020**, uno specifico credito d'imposta (c.d. Bonus "negozi e botteghe") **a favore degli esercenti attività d'impresa pari al 60% del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020**.

Tale bonus, finalizzato a ridurre gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza "coronavirus":

- **spetta** con riferimento al canone di locazione relativo agli immobili di **categoria catastale C/1** (negozi e botteghe);
- **non spetta** ai soggetti esercenti le attività c.d. "essenziali" di cui agli Allegati 1 e 2, DPCM 11.3.2020.

Si rammenta che il citato DPCM 11.3.2020 ha disposto la **sospensione** (Informativa SEAC 26.3.2020, n. 93):

- delle **attività commerciali al dettaglio** diverse da quelle indicate nell'Allegato 1;
- delle **attività di servizi alla persona** diverse da quelle indicate nell'Allegato 2.

Di conseguenza, il credito d'imposta in esame **spetta alle imprese esercenti le attività sospese** dal citato DPCM 11.3.2020 nel periodo **12.3 - 25.3.2020** (termine in seguito prorogato).

Successivamente, l'Agenzia delle Entrate:

- con la Risoluzione 20.3.2020, n. 13/E ha istituito il relativo codice tributo ("6914") da indicare nel mod. F24 per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta;
- con la Circolare 3.4.2020, n. 8/E (Informativa SEAC 7.4.2020, n. 104) ha fornito importanti chiarimenti in merito al bonus in esame. In particolare, è stato chiarito che:
  - per beneficiare del bonus è necessario il **pagamento del canone di locazione** del mese di marzo e, pertanto, il credito d'imposta non spetta ai soggetti (conduttori) che non hanno pagato / non sono riusciti a pagare il canone di locazione al proprietario dell'immobile (locatore);
  - sono **esclusi** dal credito d'imposta i contratti di locazione relativi ad immobili accatastati in categorie diverse dalla C/1 (negozi e botteghe) **anche se aventi destinazione commerciale** e gli immobili utilizzati nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda / ramo d'azienda;
- con la Circolare 6.5.2020, n. 11/E (Informativa SEAC 12.5.2020, n. 138) ha precisato che:
  - anche le **spese condominiali** rilevano ai fini della determinazione dell'importo su cui calcolare il credito d'imposta, a condizione che le stesse siano **espressamente pattuite** tra le parti nel contratto di locazione *"come **voce unitaria** con il canone di locazione"*;
  - in presenza di un **contratto di locazione con canone unitario** comprendente sia il negozio (C/1) che una pertinenza (C/3), il credito d'imposta in esame **spetta sull'intero canone**, a condizione che la pertinenza **sia utilizzata per svolgere l'attività d'impresa**.

Recentemente, la stessa Agenzia, nell'ambito di due specifiche Risposte ad interpello, ha fornito ulteriori chiarimenti in merito all'utilizzo del credito d'imposta in esame.

In particolare, è stata chiarita l'applicabilità del bonus in esame nei casi in cui:

- il potenziale beneficiario utilizza un immobile pubblico in base ad un contratto di concessione (Risposta interpello 7.9.2020, n. 318);
- il relativo contratto di locazione ha ad oggetto più immobili di diverse categorie catastali, tra le quali due censiti quali C/1 (Risposta interpello 8.9.2020, n. 321).

IMMOBILE PUBBLICO UTILIZZATO IN BASE AD UN CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il Legislatore, con l'art. 28, DL n. 34/2020, c.d. "Decreto Rilancio", ha previsto un ulteriore credito d'imposta riferito ai canoni di locazione degli **immobili ad uso non abitativo**, con una portata più ampia rispetto al beneficio di cui al citato art. 65 (Informativa SEAC 4.6.2020, n. 166).

In particolare, tale agevolazione:

- è riconosciuta anche a favore di **lavoratori autonomi** e enti non commerciali;
- è usufruibile anche per gli immobili di categoria catastale **diversa dalla C/1**;

RIPRODUZIONE VIETATA

Tutti i diritti riservati Seac - Copia acquistata da

- riguarda i **canoni di locazione dei mesi di marzo / aprile / maggio 2020** (aprile / maggio / giugno per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale).
  Tuttavia, per poterne beneficiare è richiesta una **riduzione del fatturato** / **corrispettivi** dei predetti mesi rispetto agli stessi del 2019.

Con riferimento a tale credito d'imposta l'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 6.6.2020, n. 14/E, ha fornito una serie di chiarimenti (Informativa SEAC 11.6.2020, n. 174) e, in particolare, che i canoni pagati dal beneficiario devono essere riferiti:

- a un **contratto di locazione** ex art. 1571 e ss, C.c;
- al godimento di un immobile sulla base *"di un **provvedimento amministrativo di concessione** cui, solitamente, accede una convenzione di stampo privatistico che disciplina i rapporti tra le parti"*;
- a un contratto di **leasing c.d. "operativo"**, in quanto avente la medesima funzione economica del contratto di locazione "tipico".

Tali chiarimenti sono stati ripresi dalla stessa Agenzia nell'ambito della recente Risposta 7.9.2020, n. 318, avente ad oggetto il c.d. Bonus "negozi e botteghe" di cui al citato art. 65.

Nel caso di specie, una società conduce un'unità immobiliare (bene pubblico):

- classificata come **categoria catastale C/1**;
- all'interno della quale viene esercitata la vendita al dettaglio di pelletteria / accessori (attività soggetta all'obbligo *"di chiusura ai sensi dei decreti succedutisi in materia di emergenza sanitaria"*);
- sulla base di un **contratto stipulato con un Comune in forma di concessione** (mediante il pagamento di un canone annuo);

chiede la possibilità di accedere al bonus di cui al citato art. 65.

Alla luce dei predetti chiarimenti la stessa Agenzia specifica che

*"considerata la **sostanziale identità delle due agevolazioni**, si ritiene che i chiarimenti forniti in relazione al credito d'imposta di cui all'articolo 28 del menzionato Decreto Rilancio, in quanto compatibili, siano **riportabili anche in relazione al cd. credito per negozi e botteghe**".*

Di conseguenza, nel caso di specie, il contratto stipulato tra la società e il Comune ha la medesima funzione economica del contratto di locazione "tipico" e, pertanto, al sussistere degli altri requisiti richiesti dal citato art. 65, è possibile fruire del c.d. Bonus "negozi e botteghe" relativo al canone di marzo 2020.

CONTRATTO AVENTE AD OGGETTO PIÙ IMMOBILI CON DIVERSE CATEGORIE CATASTALI

Il c.d. Bonus "negozi e botteghe" di cui al citato art. 65, è stato l'oggetto anche della Risposta 8.9.2020, n. 321. Il caso di specie riguarda una società che conduce in locazione una **pluralità di immobili** (dodici) **con un unico contratto**, di cui **soltanto due di categoria catastale C/1**.

Dopo aver ribadito che l'agevolazione in esame:

- è finalizzata a riconoscere agli esercenti di attività di vendita al dettaglio che hanno dovuto sospendere l'attività nel periodo emergenziale COVID-19, un parziale ristoro del costo sostenuto per la locazione dell'immobile utilizzato;
- non spetta con riferimento ai contratti di locazione di immobili rientranti in altre categorie catastali, ancorché con destinazione commerciale;

l'Agenzia specifica che il conduttore del caso prospettato **può beneficiare del bonus in esame con riferimento (soltanto) ai due immobili censiti nella categoria catastale C/1**, determinando la parte del canone riferibile a questi ultimi **in proporzione alla rendita catastale degli stessi**.

NB

Si evidenzia che per i canoni relativi ai mesi di aprile / maggio 2020 le predette società, al sussistere degli specifici requisiti sopra accennati, possono fruire del credito d'imposta "canoni locazione immobili" di cui al citato art. 28.

■

RIPRODUZIONE VIETATA