

SAPEVATE CHE IL DECRETO RISTORI E RISTORI BIS HANNO ULTERIORMENTE RIVISITATO LA DISCIPLINA DEL CREDITO D'IMPOSTA SPETTANTE AI TITOLARI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI AFFITTO PER L'ANNUALITÀ 2020?

Dapprima il Decreto Ristori (D.L. 137/2020, pubblicato in G.U. del 28.10.2020) e, successivamente, il Decreto Ristori-bis (D.L. 149/2020, pubblicato in G.U. del 09.11.2020), hanno infatti esteso la finestra temporale di assegnazione del credito, correlandola ai canoni di locazione e di affitto d'azienda versati per le mensilità di ottobre, novembre e dicembre 2020.

I destinatari del credito sono le imprese interessate dalle nuove misure restrittive finalizzate ad invertire la curva dei contagi e l'agevolazione, pur essendo in linea con quanto previsto dal Decreto Rilancio a copertura delle mensilità da marzo a giugno (da aprile a luglio per le strutture turistico ricettive con attività stagionale), modifica la platea dei soggetti interessati dal beneficio.

L'articolo 8 D.L. 137/2020 (Decreto Ristori) individua espressamente "le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1":

Art. 8. (Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda)

1. Per le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1 al presente decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.

2. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19", e successive modifiche.

4. Agli oneri di cui al presente articolo, valutati in 259,2 milioni di euro per l'anno 2020 e in 86,4 milioni di euro per l'anno 2021 in termini di fabbisogno e indebitamento netto, si provvede ai sensi dell'articolo 34.

Inoltre, l'articolo 4 D.L. 149/2020 (Decreto Ristori bis) rivolge il credito di imposta anche alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 dello stesso decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici Ateco 79.1, 79.11 e 79.12 (Agenzie di viaggio e tour operator) che hanno la sede operativa nelle aree del

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

TROYSI

STUDIO LEGALE

territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto (c.d. “zone rosse”):

Art. 4

Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda per le imprese interessate dalle nuove misure restrittive del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 novembre 2020

1. Alle imprese operanti nei settori riportati nell'Allegato 2 al presente decreto, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, 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 presente decreto, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

2. Agli oneri derivanti dal presente articolo, valutati in 234,3 milioni di euro per l'anno 2020 e 78,1 milioni di euro per l'anno 2021 in termini di indebitamento netto e fabbisogno, conseguenti all'ordinanza del Ministro della salute del 4 novembre 2020, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 276 del 5 novembre 2020, si provvede ai sensi dell'articolo 31.

La nuova disciplina restringe di fatto l'ambito soggettivo di applicazione, estromettendo dal beneficio relativo ad ottobre, novembre e dicembre 2020, i seguenti soggetti:

- le imprese non operanti nei settori identificati con gli specifici codici Ateco;
- gli esercenti arti e professioni;
- gli enti non commerciali che utilizzano gli immobili per finalità istituzionali (almeno secondo l'interpretazione dell'attuale dottrina prevalente, in considerazione della chiara formulazione normativa che cita esclusivamente il termine “impresa”).

Di contro, l'applicazione dell'agevolazione si amplia anche a favore delle imprese con volume di fatturato superiore a 5 milioni di euro, prescindendo quindi dal valore dei ricavi registrati nel periodo di imposta precedente.

In ogni caso, permane l'obbligo del confronto del fatturato dei mesi di ottobre, novembre e dicembre dell'anno in corso, con quello registrato nei corrispondenti mesi del 2019 (eccezion fatta per le imprese avviate a far data dal 01.01.2019), diretto ad accertare la riduzione del volume d'affari di almeno il 50 per cento. La rilevazione dello scostamento va eseguita prendendo a riferimento i ricavi delle

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

TROYSI

STUDIO LEGALE

operazioni effettuate che hanno partecipato alle liquidazioni periodiche (circolare 9/E/2020).

Il beneficio, inoltre, è riconosciuto sempre per gli immobili strumentali per destinazione, indipendentemente dalla categoria catastale, e sono oggetto della agevolazione i canoni corrisposti per:

- contratto di locazione immobiliare ad uso non;
- contratto di leasing immobiliare operativo;
- contratto di affitto d'azienda;
- contratto di servizi a prestazioni complesse.

Il beneficio è differente in base al contratto; infatti, spetta un bonus pari al:

- 60% del canone dovuto in base al contratto di locazione o di leasing;
- 30% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda o di servizi a prestazioni complesse;
- 50% del canone dovuto in base al contratto di affitto d'azienda stipulato dalle strutture turistico ricettive.

In caso di rinegoziazioni del contratto con riduzione del corrispettivo, la base di calcolo per la determinazione del credito di imposta è quella dell'imponibile del canone mensile aggiornato (e pagato) all'esito del nuovo accordo.

Il credito di imposta è fruibile a partire dal giorno successivo a quello di pagamento, mediante:

- utilizzo in compensazione con F24;
- utilizzo a scomputo dalle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi dell'anno di sostenimento della spesa;
- cessione al locatore, previa accettazione di quest'ultimo.

Nel caso di trasferimento del credito d'imposta al locatore, il conduttore può trattenere dal canone dovuto la percentuale di bonus spettante e versare il corrispettivo al netto di questa.

Infine, debesi evidenziare che il credito d'imposta locazioni non concorre a formare la base imponibile rilevante ai fini delle imposte sul reddito ed ai fini del prelievo Irap.

CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI SPORTIVI

Parimenti importanti e forse poco applicate ad oggi le misure di cui al D.L. 34 del 19.05.2020 in materia di sport ed in particolare le previsioni di cui all'art. 216.

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it

TROYSI

STUDIO LEGALE

Detto articolo prevede ai commi 2 e 3 quanto segue:

2. In ragione della sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, e del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, le parti dei rapporti di concessione, comunque denominati, di impianti sportivi pubblici possono concordare tra loro, ove il concessionario ne faccia richiesta, la revisione dei rapporti in scadenza entro il 31 luglio 2023, mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziarie originariamente pattuite, anche attraverso la proroga della durata del rapporto, in modo da favorire il graduale recupero dei proventi non incassati e l'ammortamento degli investimenti effettuati o programmati. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto di concessione. In caso di mancato accordo, le parti possono recedere dal contratto. In tale caso, il concessionario ha diritto al rimborso del valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, dei costi effettivamente sostenuti dal concessionario, nonché delle penali e degli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza dello scioglimento del contratto.

3. La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, e' sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito.

Dette previsioni hanno quale unica ratio quella di riequilibrare il sinallagma contrattuale tra locatore e conduttore, alla luce delle gravi difficoltà economiche e di gestione legate alla pandemia da Covid-19.

Auspicabile è che le parti collaborino sempre in un'ottica "win-win", in cui entrambe le parti devono ritenersi vincenti attraverso la conservazione del contratto in essere, ma la rideterminazione dei corrispettivi.

Via della Rep. Italiana n. 115 – 70032 Bitonto (BA)

Tel. 0808962310 – fax 0802220273

Email francescotroysi@troysistudiolegale.it

Pec troysi.francesco@avvocatibari.legalmail.it