

## Newsalert

Dipartimento fiscale

Decreto Ristori: estensione del c.d. "Bonus Locazioni" e cancellazione della seconda rata dell'IMU

Gli articoli 8 e 9 del Decreto Legge n. 137 del 28 ottobre 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 29 ottobre 2020 ("**Decreto Ristori**"), hanno esteso, con alcune modifiche, la disciplina del credito d'imposta per i canoni di locazione e affitto d'azienda di immobili a uso non abitativo ("**Bonus Locazioni**") di cui all'articolo 28 del Decreto Legge n. 34/2020 ("**Decreto Rilancio**") e previsto la cancellazione dell'obbligo di versamento della seconda rata dell'Imposta Municipale Unica (IMU) a determinate condizioni.

Tali misure sono state introdotte a sostegno dei settori economici più direttamente interessati dalle misure restrittive adottate dal Governo con il DPCM del 24 ottobre 2020 per la tutela della salute in connessione con l'emergenza epidemiologica da Covid-19. Si tratta, in particolare, delle attività economiche con i codici ATECO individuati dall'allegato 1 al Decreto Ristori ("**Allegato 1**").

Entrambe le agevolazioni sono applicabili 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.

*Credito d'imposta per i canoni di locazione e affitto d'azienda di immobili a uso non abitativo (art. 8 del Decreto Ristori)*

Il Bonus Locazioni - di cui all'articolo 28 del Decreto Rilancio - prevede un credito di imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo. La misura del credito è pari al 30% nel caso di immobili ad uso non abitativo utilizzati in base a contratti di servizi a prestazioni complesse o di contratti di affitto d'azienda.

# CHIOMENTI

L'art. 8 del Decreto Ristori estende ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 tale credito d'imposta per le imprese che operano nei settori elencati nella tabella di cui all'Allegato 1, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.

Come si legge nella relazione illustrativa al Decreto Ristori, si tratta di una misura volta a sostenere le imprese la cui attività, a causa dell'evolversi della situazione epidemiologica, è stata sospesa con il DPCM 24 ottobre 2020.

A titolo esemplificativo, nell'Allegato 1 sono inclusi i soggetti operanti nel settore della ristorazione, i soggetti esercenti attività cinematografica e teatrale, i centri sportivi e le palestre.

Come chiarito dalla relazione tecnica, sono invece esclusi dall'agevolazione i soggetti operanti nel settore del turismo i quali sono già destinatari in via autonoma del Bonus Locazioni fino a dicembre 2020, secondo le disposizioni del Decreto Legge n. 104/2020 ("**Decreto Agosto**").

Condizione per beneficiare dell'agevolazione è il calo del fatturato di almeno il 50% nei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, rispetto ai corrispondenti mesi del 2019. Come già detto, non è prevista alcuna limitazione relativa al volume d'affari (a differenza dell'art. 28 del Decreto Rilancio, che richiedeva che ricavi o compensi non fossero superiori a € 5 milioni nel periodo d'imposta precedente).

Il credito d'imposta spetta nelle medesime misure previste dall'art. 28 del Decreto Rilancio (60% per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo e 30% per i canoni d'affitto d'azienda).

Inoltre, si applicano in quanto compatibili le disposizioni e i chiarimenti resi in relazione all'art. 28 del Decreto Rilancio. Pertanto, il credito d'imposta dovrebbe poter essere utilizzato in compensazione con altre imposte ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997 (ad esempio IRES, IRAP, IMU da pagare nel 2020), utilizzato a riduzione delle imposte per il periodo d'imposta 2020 (ossia nella dichiarazione da presentare, di regola, entro il 30 novembre 2021) ovvero ceduto, anche parzialmente, a favore di altri soggetti, ai sensi dell'articolo 122 del Decreto Rilancio.

## *Cancellazione della seconda rata dell'IMU (art. 9 del Decreto Ristori)*

L'articolo 9 del Decreto Ristori prevede la cancellazione dell'obbligo di versamento della seconda rata dell'IMU, in scadenza il 16 dicembre 2020, di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 ("**Legge di Bilancio 2020**") per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività elencate nella tabella di cui all'Allegato 1 e a condizione che i proprietari siano anche i gestori delle attività.

La norma mira a sostenere economicamente gli operatori dei settori interessati, con l'esenzione di un'imposta il cui versamento graverebbe negativamente sulla liquidità degli stessi.

Tale misura si aggiunge all'articolo 78 del Decreto Agosto, che prevede l'esenzione dal versamento della seconda rata dell'IMU per alcune categorie di immobili tra cui:

- a) gli immobili degli stabilimenti termali;
- b) gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (e.g., gli alberghi) e le relative pertinenze;
- c) gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 (e.g., i teatri e cinema), destinati a spettacoli cinematografici e teatrali, purché i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

# CHIOMENTI

Come si legge dalla relazione illustrativa, per espressa previsione la nuova disposizione non è diretta a superare quanto già statuito dal citato art. 78 del Decreto Agosto. Pertanto, per le fattispecie per cui l'art. 78 del Decreto Agosto non richiede che il proprietario dell'immobile sia anche il gestore dell'attività ivi esercitata (e.g. stabilimenti termali e hotel), continua ad applicarsi la precedente disposizione (indipendentemente dal fatto che tali fattispecie siano ricomprese anche nella tabella di cui all'Allegato 1).

---

## Contatti

### **G. Andrea Giannantonio**

Partner – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7680  
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

### **Gabriele Paladini**

Counsel – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7856  
gabriele.paladini@chiomenti.net

### **Giulia Bighignoli**

Senior Associate – Chiomenti  
T. +39 02 7215 7852  
giulia.bighignoli@chiomenti.net