

Bonus botteghe e negozi: spetta anche per il contratto di concessione dell'immobile se è presente la medesima funzione economica del contratto di locazione «tipico»

Come noto, l'art. 65, D.L. n. 18/2020 (il cd. Decreto "Cura Italia", convertito dalla L. n. 27/2020) riconosce un credito d'imposta a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa pari al 60% delle spese sostenute a marzo 2020 per canoni di locazione, purché relativi ad immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

Il suddetto credito d'imposta spetta se il locatario è titolare di un'attività economica, di vendita di beni e servizi al pubblico, oggetto di sospensione in quanto non rientrante tra quelle identificate come essenziali e è intestatario di un contratto di locazione di immobile rientrante nella categoria catastale C/1.

L'art. 28, D.L. n. 34/2020 (il cd. decreto "Rilancio", convertito dalla L. n. 77/2020) ha introdotto un nuovo credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica.

Con la circolare n. 14/2020 l'AdE, in merito al nuovo credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, ha precisato che *"i predetti canoni devono essere relativi a un contratto di locazione così come identificato dagli articoli 1571 e seguenti del codice civile e la cui disciplina è regolata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 ovvero relativi alle ipotesi in cui il godimento degli immobili (...) avviene a seguito di un provvedimento amministrativo di concessione cui, solitamente, accede una convenzione di stampo privatistico che disciplina i rapporti tra le parti"*.

Nella medesima circolare è stato chiarito che il legislatore ha assimilato alla locazione anche l'ipotesi in cui il bene è condotto sulla base di un contratto di leasing operativo, poiché *"questo tipo di contratto ha la medesima funzione economica del contratto locazione tipico"*.

L'AdE ritiene che i chiarimenti forniti in relazione al credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo, in quanto compatibili, siano riportabili anche in relazione al credito locazione botteghe e negozi.

Nella fattispecie in esame, una società è conduttrice di un immobile classificato come C/1, il quale è un bene pubblico e il contratto è stato stipulato nella forma di concessione, con un canone annuo soggetto a rivalutazione ISTAT e con la previsione dell'indennità al conduttore al momento del rilascio (in ipotesi di rinuncia o recesso da parte del concessionario).

L'attività svolta nell'immobile è ricompresa tra quelle soggette ad obbligo di chiusura ai sensi dei decreti succedutisi in materia di emergenza sanitaria.

A prescindere dalla qualificazione del contratto in essere con il Comune, tenuto conto che la struttura contrattuale presenta la medesima funzione economica del contratto di locazione "tipico", l'Agenzia ritiene che la società possa fruire del credito d'imposta pari al 60% dei canoni versati relativi al mese di marzo 2020 previsti dal contratto di concessione stipulato col Comune, ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti previsti per la fruizione del c.d. credito d'imposta per "negozi e botteghe"

(Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 318 del 7 settembre 2020).