

Risposta n. 321

OGGETTO: Articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n.18. Determinazione del credito d'imposta per botteghe e negozi in caso di contratto avente ad oggetto più immobili appartenenti a diverse categorie catastali.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Alfa S.r.l. (in seguito anche l'"istante") conduce in locazione una pluralità di immobili siti in XXXX, con un canone annuo di complessivi di Euro XXX.XXX,, oltre rivalutazione. L'istante rappresenta che il contratto di locazione è stato stipulato unitariamente per dodici unità immobiliari aventi diverse categorie catastali, di cui solo due di categoria C1.

Ciò premesso, l'istante chiede se sussistano i presupposti per la spettanza del credito d'imposta di cui all'articolo 65 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, considerato che il contratto di locazione sottoscritto ha ad oggetto distinte unità immobiliari, di cui solo due appartenenti alla categoria catastale oggetto di beneficio (ossia la categoria C1, relativa ai negozi e alle botteghe). In caso di risposta affermativa, chiede delucidazioni circa il criterio da utilizzare per riparametrare il canone di locazione del mese di marzo ai soli immobili appartenenti alla categoria oggetto del beneficio fiscale in esame, ai fini della corretta determinazione del credito

d'imposta.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante osserva che il contratto di locazione ricomprende una pluralità di immobili indipendenti e che le parti nulla hanno previsto in merito all'indivisibilità della prestazione. A parere dell'istante, nel contratto sono contenute obbligazioni distinte, tutte aventi ad oggetto immobili diversi, realizzando una fattispecie analoga a quella di una pluralità di contratti, alcuni di questi aventi ad oggetto immobili di categoria catastale C1.

In base a quanto esposto, l'istante ritiene che possa usufruire del citato credito d'imposta sulla sola quota parte del canone di locazione relativa agli immobili censiti con categoria catastale C1. In riferimento al secondo quesito, l'istante fa presente che, nell'ambito della disciplina della cosiddetta "cedolare secca", in casi analoghi a quelli sopra descritti, la circolare n. 26/E del 1° giugno 2011 ha chiarito che il canone sia determinato in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare.

Dunque, nel caso di specie, l'interpellante ritiene possibile determinare il canone di locazione relativo agli immobili su cui è previsto il beneficio del credito d'imposta, in proporzione alla rendita catastale degli immobili di categoria catastale C1 rispetto al canone complessivo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare si rappresenta che non sono oggetto del presente parere i presupposti previsti ai fini della fruizione del credito d'imposta cd. per botteghe e negozi al caso di specie, restando in merito impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria.

Il Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 (decreto Cura Italia) prevede all'articolo 65, un credito d'imposta, a favore dei soggetti esercenti attività di impresa, pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al marzo 2020 di immobili rientranti nella categoria catastale C/1. Per poter beneficiare del credito d'imposta il locatario deve:

- essere 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;
- essere intestatario di un contratto di locazione di immobile rientrante nella categoria catastale C/1.

La finalità della norma è quella di riconoscere, agli esercenti di attività di vendita al dettaglio che hanno dovuto sospendere l'attività, un parziale ristoro dei costi sostenuti per la locazione dell'immobile adibito all'attività al dettaglio e attualmente inutilizzato. Sono escluse le attività non soggette agli obblighi di chiusura, in quanto identificate come essenziali.

La circolare n. 8/E del 3 aprile 2020, al paragrafo 3.1, ha chiarito in chiave interpretativa che, in coerenza con la finalità della norma, il credito di cui all'articolo 65, comma 1, del decreto-legge n. 18 del 2020 matura a seguito dell'avvenuto pagamento del canone stesso e sono esclusi dall'agevolazione i contratti di locazione di immobili rientranti in altre categorie catastali, seppure con destinazione commerciale.

Al successivo paragrafo 3.2, la citata circolare n. 8/E del 2020 ha ribadito che, come si evince dal tenore letterale della norma, restano esclusi dal credito d'imposta i contratti di locazione di immobili rientranti nelle altre categorie catastali, anche se aventi destinazione commerciale, in quanto l'agevolazione riguarda esclusivamente botteghe e negozi.

Tanto permesso, nella fattispecie prospettata l'istante afferma di rivestire la qualità di conduttore in un contratto di locazione avente ad oggetto una pluralità di immobili appartenenti a diverse categorie catastali per i quali è previsto un canone di

locazione unitario, solo due di questi immobili sono accatastati nella categoria catastale C/1.

Ciò premesso, si concorda con la soluzione proposta dall'istante per cui:

- la fruizione del credito d'imposta qui in esame, ferma restando la sussistenza dei requisiti necessari, è consentita esclusivamente in relazione ai due immobili censiti nella categoria catastale C/1;

- la parte di canone riferibile ai due immobili classificati come C/1, che sarà determinato in proporzione alla rendita catastale attribuita agli stessi immobili con le modalità esplicitate nell'esempio n. 6 della circolare del 1° giugno 2011, n. 26/E.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)