

Normativa e prassi

Valido il credito d'imposta locazioni per l'affitto del centro commerciale

21 Gennaio 2022

Il bonus è fruibile a prescindere dal fatto che gli affittuari dei rami di azienda, o i sublocatori degli spazi commerciali, possano essere a loro volta beneficiari della misura agevolativa



Può fruire del “*bonus affitti*” la società che tramite un contratto di locazione stipulato con un Fondo, da lei partecipato, ha a disposizione un immobile sede di un centro commerciale. Tale contratto rientra tra le categorie agevolabili ai sensi del decreto “Rilancio” (**articolo 28** del DI n. 34/2020), essendo il fabbricato locato destinato allo svolgimento dell’attività commerciale, inclusa fra quelle contemplate dalla norma di favore. È uno dei quesiti chiariti dall’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 43** del 21

gennaio 2022.

L’istante chiede anche conferma che sussista il diritto di fruire del credito d’imposta a prescindere dalla circostanza che gli affittuari dei rami di azienda o i sublocatori degli spazi commerciali con i quali egli ha stipulato, rispettivamente, contratti di affitto di azienda o di sublocazione, possano a loro volta essere i destinatari del *bonus* medesimo.

Infine, l’interpellante chiede se la verifica della soglia massima di spettanza del credito d’imposta di 1,8 milioni di euro, da considerare unitamente alle altre agevolazioni del DI “Rilancio”, debba avvenire con riferimento solo alla sua compagine o considerando anche altri soggetti giuridici, visto

che il capitale della società istante è detenuto da una società di gestione del risparmio.

L'Agenzia ritiene che la società istante possa fruire del *bonus* in esame, tenuto conto che il contratto di locazione della galleria commerciale, sottoscritto dall'istante, risulta riconducibile tra quelli disciplinati dagli articoli 1571 e seguenti del codice civile, come richiesto dalla normativa di favore. Inoltre, va rilevato che l'immobile è effettivamente destinato allo svolgimento di una delle attività indicate dai commi 1 e 2 dell'articolo 28 del decreto "Rilancio" (industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico). Di conseguenza, l'istante potrà fruire del credito d'imposta locazioni previsto dal DL "Rilancio".

Riguardo al secondo quesito, a parere dell'Agenzia, il fatto che l'istante conceda gli spazi gestiti in sublocazione o tramite affitto di ramo d'azienda a terzi non incide sulla misura agevolativa. La società istante quindi potrà fruire del credito d'imposta a prescindere dagli eventuali terzi beneficiari. Questa tesi è stata peraltro confermata anche con la risposta n. 356/2020 su un caso di sublocazione (vedi articolo "***Ok a credito d'imposta per la stanza dell'avvocato sublocatario***"). Il documento di prassi qui chiariva che anche se i due contratti sono dipendenti l'uno dall'altro conservano ai fini del credito d'imposta una autonoma rilevanza economica, per cui anche il sublocatario poteva fruire del credito d'imposta.

Resta fermo, precisa l'Amministrazione, che, considerato che la fornitura di "servizi" è prevalente rispetto alla mera locazione degli immobili, gli affittuari dei rami di azienda o i sublocatori degli spazi commerciali, al ricorrere di tutti gli altri presupposti, possono a loro volta fruire del "*bonus affitti*" e che, ai fini del calcolo della diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento, l'istante dovrà considerare anche i canoni relativi ai contratti di sublocazione (e affitto di rami d'azienda), al lordo del credito d'imposta in questione.

In ordine all'ultimo quesito, che ha ad oggetto l'individuazione della nozione di «impresa unica» in ipotesi di società detenute da Fia, viene rilevato che risposta necessita di un parere tecnico di natura non fiscale che esula dall'area di competenza dell'interpello.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/valido-credito-dimposta-locazioni-laffitto-del-centro>