

**Risposta n. 43/2022**

**OGGETTO:** Articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34. Credito d'imposta locazioni.

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

**QUESITO**

La società Alfa Srl (di seguito, l'istante o la società) con il presente interpello e con documentazione integrativa acquisita con prot. RU n..... del ... dichiara di avere come oggetto sociale ...

Il capitale sociale della Società è interamente detenuto da Beta SGR S.p.A. non in nome proprio, ma per conto del FIA riservato denominato "Gamma" (il "Fondo"). Beta SGR S.p.A. (la "SGR"), è una società di gestione del risparmio di diritto italiano iscritta all'albo tenuto dalla Banca d'Italia al...

Sin dall'avvio della sua operatività, la Società ha:

· stipulato in data ... 2018 un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ... in data ... (di seguito, il «Contratto di Locazione») con il Fondo a fronte del quale ha la disponibilità della galleria commerciale formata da n. ... unità a destinazione commerciale, oltre locali tecnici e accessori, facente parte del più ampio centro commerciale denominato «Centro Commerciale Alfa» sito alla Strada ...,

adiacente la Strada Statale n. ..., via ..., della galleria commerciale sita al piano terreno e primo e due porzioni di area scoperta pertinenziale, e da aree di pertinenza (di seguito, l'«Immobile»);

- svolto attività di gestione e commercializzazione degli spazi e dei punti vendita presenti nell'Immobile;
- stipulato contratti di sublocazione o di affitto di ramo d'azienda con soggetti conduttori o affittuari terzi che esercitano gli esercizi commerciali ubicati nell'Immobile.

L'istante evidenzia come il complesso di attività detenute dalla Società non comprende alcun immobile o diritto sui beni immobili . La Società ha, infatti, «a disposizione» l'Immobile in cui ha sede il centro commerciale mediante il suddetto Contratto di Locazione.

Con la menzionata documentazione integrativa, l'istante ha ulteriormente precisato che:

- la galleria commerciale costituisce immobile destinato ad una "attività commerciale" e questa circostanza come anche dichiarato dall'istante è verificata dal fatto che la disponibilità della Galleria Commerciale in capo alla Società ... sia preordinata alla commercializzazione degli spazi commerciali ai conduttori;
- si è in presenza di una c.d. "gestione attiva" del compendio immobiliare, comprovata dalle dichiarazioni dell'istante relative allo svolgimento di un'attività consistente nell'esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare con finalità diverse dal mero godimento dello stesso. E, in particolare,
  - o la società istante assume la gestione amministrativa e finanziaria di tutte le attività svolte nella Galleria Commerciale;
  - o la società detiene le licenze e autorizzazioni amministrative;
  - o la Società compie attività di pubblicità e promozione della Galleria Commerciale, ad esempio mediante apposito sito internet.

A seguito del perdurare dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, la Società ha avuto una importante contrazione dei ricavi e sta valutando la sussistenza dei requisiti per la fruizione del credito di imposta di cui all'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Ciò premesso, l'istante ravvisa una condizione di incertezza in merito alla possibilità per la Società di usufruire del Credito di Imposta per via delle caratteristiche peculiari della propria attività che si sostanzia:

a) sul lato attivo, nello svolgimento dell'attività di gestione e commercializzazione degli spazi commerciali presenti nell'Immobile dalla quale la società istante consegue ricavi da contratti di affitto di ramo d'azienda o di sublocazione degli spazi dell'Immobile; e

b) sul lato passivo, dalla disponibilità dell'Immobile in base al Contratto di Locazione per la locazione dell'Immobile dal quale deriva l'onere rappresentato dal canone di locazione. In particolare, vengono posti i seguenti quesiti.

#### Quesito n. 1

L'istante chiede conferma circa l'ambito oggettivo di spettanza del Credito di Imposta, avuto riguardo al soddisfacimento della condizione che l'Immobile concesso in locazione per il tramite del Contratto di Locazione sia *«destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico»*.

#### Quesito n. 2

Sempre con riferimento all'ambito oggettivo di spettanza del Credito di Imposta, l'istante chiede conferma circa il fatto che in relazione all'Immobile sussista il diritto della Società di fruire del Credito di Imposta in quanto conduttore del Contratto di Locazione e questo a prescindere dalla circostanza che i gli affittuari dei rami di azienda o i sublocatori degli spazi commerciali (con i quali la Società ha stipulato, rispettivamente, contratti di affitto di azienda o di sublocazione) possano a loro volta fruire del Credito di Imposta.

### Quesito n. 3

L'interpellante, considerato che l'erogazione del Credito di Imposta debba avvenire 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, e che la misura in esame rientra tra quelle previste dalla sezione 3.1 del Quadro temporaneo (Aiuti di importo limitato) ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legge del 22 marzo 2021 n. 41 (il "Decreto Sostegni"), chiede se la verifica circa la soglia massima di spettanza del Credito di Imposta di Euro 1.800.000, da considerare unitamente a tutte le agevolazioni acquisite ai sensi del Decreto Rilancio, debba avvenire avuto riguardo alla sola posizione della Società oppure considerando i dati relativi alla fruizione su base complessiva delle suddette agevolazioni di cui al Decreto Rilancio: (a) delle altre società il cui capitale sociale è interamente detenuto dal Fondo che partecipa la Scrivente; (b) di tutte le altre società il cui capitale sociale è interamente detenuto da FIA gestiti dalla medesima SGR che gestisce il Fondo che detiene il capitale sociale della Società istante.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In via preliminare, l'istante nell'interpello richiama l'articolo 28 del Decreto Rilancio, il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 ("Decreto Sostegni-bis") la Circolare n. 14/E del 6 giugno 2020, la Risposta n. 263 del 19 aprile 2021, con al quale l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti di ordine generale in merito alle condizioni soggettive e oggettive per la spettanza del Credito di Imposta e la Risposta n. 356 del 15 settembre 2020, con la quale sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate ulteriori chiarimenti in merito al caso di una sublocazione di parte di un immobile ad un soggetto terzo estraneo rispetto al rapporto locativo principale.

Con riferimento ai dubbi interpretativi sopra evidenziati, la Scrivente propone la

soluzione interpretativa di seguito esposta.

Quesiti n. 1 e n. 2

L'istante ritiene di poter fruire dell'agevolazione prevista dall'art. 28 del Decreto Legge n. 34 del 2020, con specifico riferimento ai canoni di locazione maturati in relazione al Contratto di Locazione avuto riguardo alla sussistenza dei requisiti soggettivi e ferma restando la verifica dei limiti oggettivi stabiliti dalla normativa.

Per quanto concerne, i requisiti soggettivi, si evidenzia come:

- la Società è un soggetto esercente attività d'impresa consistente, come sopra illustrato, nello svolgimento dell'attività di gestione e commercializzazione degli spazi commerciali presenti nell'Immobile dalla quale la Scrivente consegue ricavi da contratti di affitto di ramo d'azienda o di sublocazione degli spazi dell'Immobile;

- la Società ha maturato ricavi o compensi non superiori a Euro 5 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019 e in particolare pari a Euro ....., che rappresenta il periodo di imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del Decreto Rilancio (entrato in vigore alla data del 19 maggio 2020) come risulta dai relativi bilanci al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

Con riferimento al rispetto dei requisiti oggettivi, l'interpellante evidenzia come:

- l'Immobile sia «destinato allo svolgimento dell'attività commerciale» della Società in quanto la Società utilizza l'Immobile per lo svolgimento della propria attività di impresa consistente nella messa a disposizione ai conduttori degli spazi commerciali dell'Immobile stesso nell'ambito dei contratti di affitto di azienda o di sublocazione;

- il fatto che in relazione all'Immobile possa sussistere potenzialmente il diritto a richiedere il Credito di Imposta sia da parte della Società (conduttore del Contratto di Locazione) sia da parte dei suoi affittuari o sublocatori (con i quali la Società ha stipulato i contratti di sublocazione e di affitto di azienda) non dovrebbe costituire elemento ostativo alla spettanza del Credito di Imposta in capo alla Società. Al riguardo, possono ritenersi applicabili anche al caso dei contratti di affitto di ramo

d'azienda i chiarimenti già forniti dall' Agenzia delle Entrate con la sopra richiamata Risposta n. 356 del 15 settembre 2020 con riferimento alla fattispecie simile del contratto di sublocazione, laddove è stato evidenziato come - ancorché i due rapporti risultino collegati da un vincolo di reciproca dipendenza - i due contratti conservano, ai fini della spettanza del Credito di Imposta, una autonoma rilevanza economica e, dunque, anche il conduttore del contratto di locazione può fruire del beneficio qui in esame.

Con riferimento al **quesito n. 3**, viene ricordato che il capitale sociale della Società è interamente detenuto dal Fondo. A tal fine, la SGR e le società detenute per il tramite dei FIA gestiti, non rappresenterebbe una "impresa unica", posto che:

a) ciascun FIA non costituisce impresa e dunque la società di gestione del risparmio non detiene la titolarità delle partecipazioni nelle società FIA, in quanto queste ultime risultano non solo in prospettiva legale, ma anche fiscale e contabile detenute esclusivamente dai rispettivi FIA;

b) sussiste il regime di separazione patrimoniale tra la società di gestione del risparmio e i FIA da questa ultima gestiti, in relazione al quale la società di gestione del risparmio deve operare in autonomia rispetto agli investitori dei FIA stessi e ponendo in essere una gestione separata degli investimenti presenti nei vari FIA, per cui non può configurarsi una commistione nella gestione oppure una relazione di controllo o di influenza dominante da parte della società di gestione del risparmio in relazione alle società detenute dai FIA; e

c) la relazione che sussiste tra i FIA gestiti e la società di gestione del risparmio è data dal mandato di gestione che può essere oggetto di interruzione al verificarsi delle relative circostanze indicate nella relazione di gestione del Fondo.

Per le ragioni che sono sopra elencate, la società istante non ravvisa nel caso della società di gestione del risparmio alcuna delle relazioni che determinerebbero la qualifica di «impresa unica», né direttamente, né per il tramite di altra impresa in quanto:

a) la società di gestione del risparmio non esercita in proprio i diritti propri del socio delle società partecipate dai FIA che gestisce in quanto tale diritto discende invece dal mandato di gestione con il FIA che ne fissa i limiti e le condizioni secondo quanto previsto nel regolamento di gestione;

b) la società di gestione del risparmio non ha il diritto di esercitare un'influenza dominante sulla società in virtù di un contratto concluso con quest'ultima oppure in virtù di una clausola dello statuto di quest'ultima, ma la gestione viene determinata dal regolamento di gestione del FIA che quindi rimane terzo rispetto al rapporto tra società di gestione e società detenuta dal FIA.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla sussistenza degli ulteriori requisiti per la fruizione del credito d'imposta di seguito descritto e, inoltre che lo stesso assume acriticamente lo svolgimento, da parte della società istante, di un'attività commerciale, rimanendo fermo a tal riguardo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

L'articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 ("Decreto rilancio") convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, introdotto al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ha previsto un credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda al sussistere di determinati requisiti soggettivi ed oggettivi. In particolare:

- il comma 1 del citato articolo prevede che *«ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60 per cento 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»;*

- il comma 2 stabilisce che *«il credito d'imposta di cui al comma 1, in caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni (...)*».

Si osserva che per quanto concerne l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione in parola, il predetto comma 1 individua come beneficiari del *«credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda»* i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto Rilancio.

Per quanto concerne, invece, l'ambito oggettivo di applicazione dell'agevolazione in esame, il credito d'imposta è stabilito in misura percentuale (60 per cento o 30 per cento) in relazione ai canoni:

a) 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;

b) dei contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

In sede di conversione del decreto legge n. 34 del 2020 ad opera della legge n. 77 del 2020, nel *corpus* dell'articolo 28 è stato inserito il comma 3-*bis*, che ha

riconosciuto il credito d'imposta in esame, rispettivamente nella misura del 20 per cento e del 10 per cento, alle *«imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore»* del decreto Rilancio.

Il successivo comma 5 dello stesso articolo 28, prevede, a sua volta, che il credito d'imposta *«è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente (...)»*.

L'articolo 8 del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137 ("Decreto ristori"), nella versione modificata dalla legge di conversione 18 dicembre 2020, n. 176, ha esteso il credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto legge n. 34 del 2020 in relazione ai canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e di affitto d'azienda dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020, *«indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente»*, alle *«imprese operanti nei settori di cui ai codici ATECO riportati nell'Allegato I»* annesso al citato decreto legge. In base al comma 2 del citato articolo *«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»*.

Con le circolari n. 14/E del 6 giugno 2020 e n. 25/E del 20 agosto 2020, sono stati forniti chiarimenti in relazione al suddetto credito d'imposta.

In particolare con la circolare n. 14/E del 6 giugno 2020 è stato chiarito che i predetti canoni devono essere relativi a un contratto di locazione di cui agli 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.

Inoltre, nel medesimo documento di prassi è stato precisato che, in relazione ad entrambe le ipotesi identificate rispettivamente ai commi 1 e 2 del menzionato articolo 28, gli immobili oggetto di locazione (o almeno uno degli immobili in ipotesi di affitto d'azienda o contratto misto), indipendentemente dalla categoria catastale, devono essere destinati allo svolgimento effettivo delle seguenti attività: i) industriale; ii) commerciale; iii) artigianale; iv) agricola; v) di interesse turistico (per i soggetti diversi da quelli di cui al comma 3).

Nel caso di specie, la società istante - per quanto descritto in istanza - ha stipulato un contratto di locazione a fronte del quale ha la disponibilità della galleria commerciale, facente parte del più ampio centro commerciale denominato «Centro Commerciale Alfa», sita al piano terreno e piano primo e due porzioni di area scoperta pertinenziale. Contestualmente, la medesima interpellante concede gli spazi gestiti in sublocazione (o mediante affitto di ramo d'azienda) a terzi, che vi esercitano gli esercizi commerciali ubicati nell'Immobile.

Alla luce di quanto rappresentato dall'istante, nel caso di specie, il contratto di locazione della galleria commerciale, sottoscritto dall'istante, risulta riconducibile tra le tipologie agevolabili, in quanto regolato dalle disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Inoltre, emerge che l'immobile è destinato, fermo restando quanto precisato in premessa, allo svolgimento effettivo di una delle attività menzionate ai commi 1 e 2 dell'articolo 28 del decreto rilancio (**quesito n. 1**).

Con riferimento al **quesito n. 2** ossia se, in relazione all'immobile in oggetto possa sussistere potenzialmente il diritto a richiedere il Credito di Imposta sia da parte della Società istante (conduttore del Contratto di Locazione) sia da parte dei suoi affittuari o sublocatori (con i quali la Società ha stipulato i contratti di sublocazione e di affitto di azienda), si precisa quanto segue.

Con la risposta n. 356 del 15 settembre 2020 è stato già chiarito che in ipotesi di sublocazione, sebbene i due rapporti risultino collegati da un vincolo di reciproca dipendenza, i due contratti conservano, ai fini della spettanza del Credito di Imposta, una autonoma rilevanza economica, sicché anche il conduttore del contratto di sublocazione può fruire del beneficio in esame.

Ne consegue che, anche nel caso di specie, la circostanza per cui l'istante concede gli spazi gestiti in sublocazione (o mediante affitto di ramo d'azienda) a terzi, che vi esercitano gli esercizi commerciali ubicati nell'Immobile non incide sulla possibilità di fruire del credito d'imposta di cui all'articolo 28 del decreto rilancio (al ricorrere di tutti gli altri presupposti).

Resta fermo che:

- avendo rappresentato l'istante 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, possano a loro volta fruire del credito di imposta qui in esame, ai sensi del comma 2 del citato articolo 28;

- 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 di cui al più volte citato articolo 28.

In ordine al **quesito n. 3**, si rammenta che l'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), come modificato dall'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156, dispone che *«il contribuente può interpellare l'Amministrazione finanziaria per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente a:*

*a) l'applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza sulla corretta interpretazione di tali disposizioni e la corretta*

*qualificazione di fattispecie alla luce delle disposizioni tributarie applicabili alle medesime, ove ricorrano condizioni di obiettiva incertezza».*

L'interpello, come disciplinato dalla citata lettera a) dell'articolo 11 ha, infatti, l'obiettivo di tutelare il contribuente nella fase dell'interpretazione della norma tributaria quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza.

Con la circolare n. 9/E del 2016 è stata ribadita, assumendo a riferimento la relazione illustrativa al decreto delegato n. 156 del 2015, la generale volontà del legislatore di escludere dall'area dell'interpello "qualificatorio" tutte quelle ipotesi che, coerentemente alla loro natura, alle finalità dell'istituto ed alle regole istruttorie di lavorazione delle istanze, sono caratterizzate dalla necessità di espletare attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o soggetti diversi dall'Agenzia delle Entrate che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cd. accertamenti di tipo tecnico cfr. ipotesi sub b), paragrafo 1.1).

Con riferimento alla fattispecie in esame, il quesito qui in esame ha ad oggetto l'individuazione della nozione di «impresa unica» in ipotesi di società detenute da FIA.

Al riguardo, si rileva che la risposta a tale quesito implica il rilascio di un parere tecnico nell'accezione sopra descritta e, pertanto, è da ritenersi escluso dall'area di applicazione dell'interpello, in quanto l'istruttoria richiederebbe specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale che rientrano nell'ambito operativo di altri soggetti diversi dall'Agenzia delle Entrate, trovando, quindi, applicazione il chiarimento di portata generale contenuto nella citata circolare n. 9/E del 2016 (*cf.* circolare n. 31/E del 2020), con la conseguenza che a tal riguardo non si producono egli effetti tipici riconducibili alle istanze di interpello di cui all'articolo 11 della legge n. 212 del 2000.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto rimanendo fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**Firma su delega della Direttrice centrale  
Danila D' Eramo**

**IL CAPO SETTORE**

**(firmato digitalmente)**