

Credito di imposta
per la riduzione dei canoni di locazione
degli immobili a uso commerciale e
affitto d'azienda nei centri storici

a seguito della pandemia da SARS COVID-19



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Salviamo i centri
storici

Si vuole evitare che nei centri storici delle città d'arte si disperdano non solo attività tradizionali, ma l'identità e la storia di una comunità



Camera di Commercio
Firenze
dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

L'obiettivo

La misura in oggetto ha lo scopo di contenere gli effetti economici negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da "COVID-19" che hanno determinato una riduzione dei ricavi o dei compensi delle attività economiche a fronte dell'incidenza dei costi fissi quali, ad esempio, il canone di locazione, delle attività economiche di minori dimensioni



**Camera di Commercio
Firenze**

dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Lo spunto

La misura di supporto all'emergenza epidemiologica da "COVID-19" prende spunto dai Decreti «sostegni» precedenti che hanno proposto un *«credito di imposta sulle locazioni»*.

La nostra proposta deve avere tre caratteri essenziali:

- La **semplicità** nella sua applicazione;
- La **immediatezza dell'utilizzo** del beneficio per entrambi le parti;
- La **durata del beneficio** per un periodo temporale importante;



Camera di Commercio
Firenze

dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

La proposta

Il sostegno dello Stato per le Città d'Arte e per le locazioni dei centri storici dovrebbe essere reso nella forma di un credito di imposta pari al 50% del canone totale da contratto, prescindendo da qualsiasi codice ATECO, e ripartito proporzionalmente tra locatore e locatario, oltre ad essere, ovviamente, subordinato al requisito di un congruo calo del fatturato da parte dell'attività commerciale



**Camera di Commercio
Firenze**

dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

La proposta

- Si riportano di seguito alcune simulazioni in cui si prospetta la ripartizione del beneficio rapportata alla percentuale di riduzione del canone.
- Il calcolo del carico fiscale non ha alcuna valenza nell'attribuzione dell'agevolazione, ma serve esclusivamente a valutare il netto residuo che rimane nella disponibilità del proprietario.



**Camera di Commercio
Firenze**

dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Esempio 1

**Proprietario
persona fisica**



**Camera di Commercio
Firenze**
dal 1770 la casa delle imprese



PROPRIETARIO PERSONA FISICA													
	CANONE INCASSATO	CARICO FISCALE	CANONE	RIDUZIONE CONCORDATA	% CREDITO DI	CREDITO IMPOSTA SU RIDUZIONE	NETTO PROPRIETA'	PERDITA PROPRIETARIO	% PERDITA PROPRIETARIO	CANONE PAGATO	CREDITO IMPOSTA SU PAGATO	NETTO CONDUTTORE	% RISPARMIO CONDUTTORE
			NETTO		IMPOSTA SU RIDUZIONE								
CANONE PIENO	100.000	36.170	63.830	0	50%	-	63.830		0,00%	100.000	50.000	50.000	50%
RIDUZIONE 10%	90.000	31.870	58.130	10.000	50%	5.000	63.130	700	0,70%	90.000	45.000	45.000	55%
RIDUZIONE 20%	80.000	27.570	52.430	20.000	50%	10.000	62.430	1.400	1,40%	80.000	40.000	40.000	60%
RIDUZIONE 30%	70.000	23.370	46.630	30.000	50%	15.000	61.630	2.200	2,20%	70.000	35.000	35.000	65%
RIDUZIONE 40%	60.000	19.270	40.730	40.000	50%	20.000	60.730	3.100	3,10%	60.000	30.000	30.000	70%
RIDUZIONE 50%	50.000	15.320	34.680	50.000	50%	25.000	59.680	4.150	4,15%	50.000	25.000	25.000	75%
RIDUZIONE 60%	40.000	11.520	28.480	60.000	50%	30.000	58.480	5.350	5,35%	40.000	20.000	20.000	80%
RIDUZIONE 70%	30.000	7.720	22.280	70.000	50%	35.000	57.280	6.550	6,55%	30.000	15.000	15.000	85%
RIDUZIONE 80%	20.000	4.800	15.200	80.000	50%	40.000	55.200	8.630	8,63%	20.000	10.000	10.000	90%
RIDUZIONE 90%	10.000	2.300	7.700	90.000	50%	45.000	52.700	11.130	11,13%	10.000	5.000	5.000	95%
RIDUZIONE 100%	0	0	0	100.000	50%	50.000	50.000	13.830	13,83%	0	0	0	100%





ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Esempio 2

Proprietario Società di Capitale



**Camera di Commercio
Firenze**

dal 1770 la casa delle imprese



PROPRIETARIO SOCIETÀ DI CAPITALI													
	CANONE INCASSATO	CARICO FISCALE	CANONE NETTO	RIDUZIONE CONCORDATA	% CREDITO DI IMPOSTA SU RIDUZIONE	CREDITO IMPOSTA SU RIDUZIONE	NETTO PROPRIETA'	PERDITA PROPRIETARIO	% PERDITA PROPRIETARIO	CANONE PAGATO	CREDITO IMPOSTA SU PAGATO	NETTO CONDUTTORE	% RISPARMIO CONDUTTORE
CANONE PIENO	100.000	27.900	72.100	0	50%	-	72.100		0,00%	100.000	50.000	50.000	50%
RIDUZIONE 10%	90.000	25.110	64.890	10.000	50%	5.000	69.890	2.210	2,21%	90.000	45.000	45.000	55%
RIDUZIONE 20%	80.000	22.320	57.680	20.000	50%	10.000	67.680	4.420	4,42%	80.000	40.000	40.000	60%
RIDUZIONE 30%	70.000	19.530	50.470	30.000	50%	15.000	65.470	6.630	6,63%	70.000	35.000	35.000	65%
RIDUZIONE 40%	60.000	16.740	43.260	40.000	50%	20.000	63.260	8.840	8,84%	60.000	30.000	30.000	70%
RIDUZIONE 50%	50.000	13.950	36.050	50.000	50%	25.000	61.050	11.050	11,05%	50.000	25.000	25.000	75%
RIDUZIONE 60%	40.000	11.160	28.840	60.000	50%	30.000	58.840	13.260	13,26%	40.000	20.000	20.000	80%
RIDUZIONE 70%	30.000	8.370	21.630	70.000	50%	35.000	56.630	15.470	15,47%	30.000	15.000	15.000	85%
RIDUZIONE 80%	20.000	5.580	14.420	80.000	50%	40.000	54.420	17.680	17,68%	20.000	10.000	10.000	90%
RIDUZIONE 90%	10.000	2.790	7.210	90.000	50%	45.000	52.210	19.890	19,89%	10.000	5.000	5.000	95%
RIDUZIONE 100%	0	0	0	100.000	50%	50.000	50.000	22.100	22,10%	0	0	0	100%





ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Il Commento

Come emerge dalle tabelle l'operazione risulterebbe assolutamente conveniente, atteso che la riduzione del netto residuo in capo al proprietario, ancorché in tutto o in parte fruito sottoforma di credito di imposta, sarebbe di entità realmente trascurabile.



**Camera di Commercio
Firenze**
dal 1770 la casa delle imprese



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

Agevolazione
IMU

FATTORE PREMIALE DEL COMUNE DI RIFERIMENTO

Aliquota agevolata IMU da parte del
Comune nel caso la riduzione del canone
di locazione su base annuale superi il
30%



**Camera di Commercio
Firenze**

dal 1770 la casa delle imprese