

Studio Pierluigi Scibetta

Commercialisti – Revisori legali



Dott. Pierluigi Scibetta (1)
Dott. Giovanni Lanzillotta (1)
Dott. Luca Ricciardo (1)
Dott. Ludovica Scibetta
Dott. Maria Beatrice Scibetta
Rag. Lorena Nicoletti
Ass. Patrizia Fiorentini
(1) Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Piazza Giuseppe Mazzini n° 27
00195 - Roma
Tel. +39 06/37350780 -06/37350781
Fax +39 – 06/37.22.864
Email: info@studioscibetta.com
Pec : Studioscibetta@legalmail.it
www.studioscibetta.com

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Spendibile il credito d'imposta sui canoni di locazione pagati per immobili ad uso non abitativo

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica, l'art. 28 del DL 34/2020 ha introdotto **un nuovo credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo** che presenta **rilevanti differenze rispetto al bonus botteghe** e negozi disciplinato dall'art. 65 del DL 18/2020 **concernente il mese di marzo 2020**. In particolare, il D.L. rilancio prevede che, ai **soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione** con ricavi/compensi 2019 inferiori a 5 milioni di euro **spetta un credito d'imposta pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione**, leasing o concessione di immobili **ad uso non abitativo destinati all'attività** (30% in caso di affitto d'azienda). Per le strutture alberghiere e agrituristiche **il credito d'imposta spetta a prescindere dai ricavi 2019**. Per poter richiedere il credito d'imposta, **i locatari devono aver subito un calo di almeno il 50% del fatturato nel mese di riferimento 2020 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente**. Il credito d'imposta è **parametrato all'importo dei canoni versato a marzo, aprile e maggio** (aprile, maggio, giugno per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale). Il credito d'imposta: i) è **utilizzabile in dichiarazione dei redditi o in compensazione** nel modello F24 ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97; ii) può essere **ceduto ad altri soggetti** (art. 122 del DL 34/2020). Si rileva che **l'agevolazione è utilizzabile "successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni"**, quindi solo ove il canone sia stato pagato. Con la recente circolare del 6 giugno 2020 n. 14/E, l'Agenzia delle Entrate **ha fornito i primi chiarimenti sull'agevolazione in rassegna, mentre con la risoluzione**

n. 32/E del 6.6.2020 è stato istituito il codice tributo "6920" per consentire l'utilizzo in compensazione del credito in parola.

Premessa

Con la recente circolare n. 14/E/2020, l'Agenzia delle Entrate ha fornito **le prime indicazioni in merito alle modalità applicative e di utilizzo del nuovo credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo**, introdotto dall'articolo 28 del D.L. 34/2020 (c.d. Decreto rilancio) per fronteggiare **gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Coronavirus**.

Osserva

Il credito in esame presenta **rilevanti differenze rispetto al bonus botteghe** e negozi disciplinato dall'art. 65 del DL 18/2020 **concernente il mese di marzo 2020**.

Per consentire **l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta**, tramite modello F24, con la risoluzione 32/E del 6.6.2020 è stato istituito il codice tributo "6920" denominato "*Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda - articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34*".

Ambito soggettivo

Possono beneficiare del credito d'imposta in esame:

- i soggetti **esercenti attività d'impresa**, arte o professione (inclusi i soggetti in regime forfetario, nonché imprenditori e imprese agricole, **anche ove determinino il reddito su base catastale**);
- gli **enti non commerciali**, compresi **gli enti del Terzo settore** e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Osserva

Non possono beneficiare dell'agevolazione i **soggetti che svolgono attività commerciali o attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente**, producendo redditi diversi.

Condizioni

Per poter accedere al credito d'imposta di cui trattasi, devono, però **ricorrere specifiche condizioni**. La norma, infatti, **limita il bonus a**:

- imprese e lavoratori autonomi che abbiano avuto **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel 2019** (tale limite non si applica alle strutture alberghiere con codice ATECO 55 e alle strutture agrituristiche);
- esercenti attività economica che abbiano subito **una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Il calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, rispettivamente, **ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2019 e del 2020**, da confrontare al fine di verificare la riduzione percentuale disposta, va eseguito **prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei mesi di marzo, aprile e maggio fatturate o certificate**, e che, conseguentemente, **hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019** (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini IVA.

Osserva

La data da prendere a riferimento **è quella di effettuazione dell'operazione** che, per le fatture immediate e i corrispettivi, è rispettivamente la data della fattura e la data del corrispettivo giornaliero, mentre **per la fattura differita è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura** (circ. Agenzia delle Entrate 14/2020, § 4).

Ambito oggettivo

L'ambito oggettivo è circoscritto sia dal punto di vista del **tipo di contratto** che dal punto di vista del **tipo di immobili** che ne sono oggetto.

Per quanto concerne il **tipo di contratto**, la norma fa riferimento ai contratti di:

- **locazione di immobili** (non è presente il riferimento espresso alla sublocazione);
- **leasing di immobili** (ma secondo la circ. Agenzia Entrate 14/2020 sarebbe **ammesso solo il leasing operativo** e non quello finanziario);
- **concessione di immobili**;
- servizi a **prestazioni complesse comprensivi immobili** (ad es. contratti di coworking, cfr. circ. Agenzia Entrate 14/2020);
- **affitto d'azienda comprensivi di immobili**.

Per quanto concerne l'**oggetto del contratto**, deve trattarsi di:

- **immobili** (anche terreni) **a uso non abitativo** (a tal fine non rileva la categoria catastale, circ. Agenzia delle Entrate 14/2020, § 3);

➤ **destinati allo svolgimento dell'attività industriale**, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo (possono quindi accedere, secondo la circ. Agenzia delle Entrate 14/2020, **anche gli immobili adibiti ad uso promiscuo dal professionista**).

Si rileva che **l'agevolazione è utilizzabile "successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni"**, quindi solo ove il canone sia stato pagato.

Osserva

Il credito d'imposta **spetta anche ove i canoni siano stati sospesi e/o pagati in ritardo**, purché il pagamento **avvenga entro il periodo di imposta 2020**.

Misura del credito

Per quanto riguarda **la misura del credito**, essa **varia a seconda del tipo di contratto**, atteso che (ferme le condizioni sopra delineate) spetta:

- ➔ nella **misura del 60% dell'ammontare mensile del canone** per i contratti di locazione, di leasing o di concessione di immobili a 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;
- ➔ nella **misura del 30% dei canoni relativi a 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.

Il credito d'imposta è commisurato **"all'importo versato nel periodo d'imposta 2020"** con riferimento a:

- ➔ ciascuno dei mesi di **marzo, aprile e maggio**;
- ➔ ciascuno dei mesi di **aprile, maggio, giugno**, per le **strutture turistico ricettive con attività solo stagionale**.

Osserva

In caso di immobili ad uso promiscuo, **il credito d'imposta è commisurato al 50% del canone**.

Modalità di utilizzo del credito

Il credito d'imposta può essere:

- **utilizzato in compensazione nel modello F24** (codice tributo "6920") ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, successivamente all'avvenuto pagamento del canone;
- **utilizzato nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di **sostenimento della spesa**;
- **ceduto**, anche parzialmente, ai sensi dell'art. 122 del DL 34/2020 **ad altri soggetti**, compresi istituti di credito o il locatore stesso (in quest'ultimo caso occorre pagare **solo la differenza tra canone dovuto e credito d'imposta**; cfr. circ. Agenzia delle Entrate 14/2020, § 5).

Osserva

Il credito d'imposta:

- **non concorre alla formazione del reddito** ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini IRAP;
- **non rileva ai fini del rapporto** di cui agli articoli 61 e 109 co. 5 del TUIR.

Divieto di cumulo

Il credito d'imposta **non è cumulabile con il credito d'imposta botteghe e negozi** (art. 65 DL 18/2020) in relazione **alle medesime spese sostenute**.

Osserva

Le imprese o esercenti arti e professioni **che non hanno fruito del credito d'imposta per botteghe e negozi in relazione al mese di marzo 2020** (ad esempio per mancato pagamento del canone o per assenza dei requisiti richiesti) **possono fruire del credito d'imposta di cui all'art. 28 del DL 34/2020 in presenza dei requisiti previsti** (circ. Agenzia delle Entrate 14/2020, § 8).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti