

INFORMATIVA N. 16 / 2020

Ai gentili Clienti dello Studio

Oggetto: **CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI A USO NON ABITATIVO E AFFITTO D'AZIENDA**

Riferimenti Legislativi: **Art. 28, D.L. 34/2020** (c.d. *Decreto Rilancio*)
Agenzia delle Entrate, Circolare n. 14/E del 06.06.2020

L'Agenzia delle Entrate con Circolare n. 14/E riconosce, in presenza di specifiche condizioni, un **credito d'imposta** sulla locazione di immobili NON abitativi, con riferimento ai mesi di **marzo, aprile e maggio 2020**.

SOGGETTI AMMESSI

Possono beneficiare del credito d'imposta per canoni di locazione 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 D.L. Rilancio (per i soggetti con periodo d'imposta corrispondente all'anno solare occorre fare riferimento al periodo d'imposta chiuso al 31.12.2019).

Tra i soggetti ammessi rientrano:

- **imprenditori individuali** e delle società in nome collettivo (**SNC**) e in accomandita semplice (**SAS**) che producono reddito d'impresa, indipendentemente dal regime contabile adottato;
- enti e società indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR (**SRL, SPA, COOPERATIVE**);
- **professionisti**: persone fisiche e delle associazioni di cui all'articolo 5, comma 3, lettera c), del TUIR che esercitano arti e professioni, producendo reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del TUIR.

LAUREA IN GIURISPRUDENZA
SCIENZE POLITICHE
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA
AVVOCATO
REVISORE LEGALE
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO
DELLA REPUBBLICA

Sono inclusi i soggetti in regime forfetario di cui all'articolo 1, commi 54 e seguenti della legge n. 190 del 2014, **gli imprenditori e le imprese agricole**, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il credito d'imposta è stabilito in misura percentuale (60% o 30%) in relazione ai canoni:

- di locazione, di leasing cd. operativo (o di godimento) o di concessione di **immobili ad uso NON abitativo** destinati allo svolgimento dell'attività (di seguito, in breve, *canone locazione degli immobili ad uso non abitativo*);
- 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 (di seguito, in breve, *canone per servizi o affitto d'azienda*);

Sono esclusi i contratti di leasing finanziario con opzione di riscatto, in quanto assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento.

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:

- industriale;
- commerciale;
- artigianale;
- agricola;
- di interesse turistico;
- destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

N. B.

L'uso NON abitativo dell'immobile deve evincersi dal contratto di locazione registrato.

LAUREA IN GIURISPRUDENZA
SCIENZE POLITICHE
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA
AVVOCATO
REVISORE LEGALE
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO
DELLA REPUBBLICA

REQUISITI

La **condizione** per ottenere il beneficio è l'aver subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi **in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il cinquanta per cento 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 del 50% 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.

La **data** da prendere a riferimento è quella di **effettuazione dell'operazione** che:

- per le fatture immediate ed i corrispettivi, è rispettivamente la data della fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.1.3 <Data>) e la data del corrispettivo giornaliero;
- per le fatture differite è la data dei DDT o dei documenti equipollenti richiamati in fattura (nel caso di fattura elettronica il campo 2.1.8.2 <DataDDT>).

ATTENZIONE

Il calo del fatturato o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese.

Può quindi verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solamente per uno dei mesi elencati.

MISURA DEL CREDITO

Il credito d'imposta ammonta:

- al **60%** del canone locazione degli *immobili ad uso non abitativo*;
- al **30%** del canone nei casi *contratti di affitto d'azienda*;

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**.

Per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale, invece sarà commisurato con riferimento all'importo versato per ciascuno dei mesi di **aprile, maggio e giugno**.

E' necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito.

Nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento.

Nel caso in cui il pagamento non sia ancora avvenuto non sarà possibile fruire in via anticipata del credito.

Nel caso in cui le **spese condominiali** siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, anche le spese condominiali concorrono alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

A T T E N Z I O N E

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e al valore della produzione ai fini Irap.

LAUREA IN GIURISPRUDENZA
SCIENZE POLITICHE
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA
AVVOCATO
REVISORE LEGALE
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO
DELLA REPUBBLICA

MODALITA' DI UTILIZZO

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- in **compensazione** nel modello F24 successivamente al pagamento dei canoni agevolabili, utilizzando esclusivamente i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, **codice tributo "6920" anno "2020"**;
- **nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa.

Nei casi di utilizzo diretto da parte del locatario, il credito spettante e i corrispondenti utilizzi andranno indicati nel **quadro RU** della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili si considera sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione sia la quota compensata tramite modello F24.

In caso di fruizione del credito, si prega di avvisare lo Studio nonché di inoltrare copia delle quietanze degli F24, al fine di monitorare la situazione in sede di dichiarazione dei redditi.

In alternativa, il credito d'imposta può essere ceduto:

- a. al locatore o al concedente;
- b. ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le modalità attuative delle disposizioni relative alla cessione dei crediti d'imposta riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID-19, comprese quelle relative al credito d'imposta in esame.

CESSIONE DEL CREDITO AL LOCATORE

E' prevista la possibilità di cedere il credito d' imposta al locatore a titolo di pagamento del canone.

Al riguardo, si precisa che in tale ipotesi il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione.

In altri termini, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, è possibile fruire del credito qui in esame attraverso la cessione dello stesso al locatore o conducente del credito di imposta, **fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta.**

Al fine di dimostrare l'avvenuto pagamento i soggetti beneficiari dovranno conservare il relativo documento contabile con quietanza di pagamento.

DIVIETO DI CUMULABILITA'

Al fine di evitare la sovrapposizione in capo ai medesimi soggetti e per le medesime spese, il comma 8 prevede espressamente il **divieto di cumulo con il credito d'imposta previsto dall'articolo 65 del decreto legge 17 marzo 2020, n.18** in relazione ai canoni di locazione pagati relativi al mese di marzo (cd. **"Credito d'imposta per botteghe e negozi"**).

Si rammenta che l'articolo 65 del Decreto prevede un credito d'imposta, a favore dei soggetti esercenti attività di impresa, pari al 60% delle spese sostenute per il mese di marzo 2020 per canoni di locazione purché relativi ad immobili rientranti nella categoria catastale C/1.

LO STUDIO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PER QUALSIASI CHIARIMENTO.

Verona, 08/06/2020

Distinti saluti

Avv. Luigi Borsaro

LAUREA IN GIURISPRUDENZA
SCIENZE POLITICHE
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA
AVVOCATO
REVISORE LEGALE
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO
DELLA REPUBBLICA