

DECRETO LEGGE “RILANCIO”

Credito di imposta per i canoni di locazione

Informativa n. 46/2020

Riferimenti normativi D.L. n. 34/2020 del 19/05/2020 pubblicato in GU n. 128 del 19/05/2020
C.M. n.14/E/2020 del 6/06/2020
Risoluzione Ministeriale n. 32 del 6/06/2020



La disposizione del Decreto Rilancio che ha introdotto un credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo.

La C.M. n. 14/E del 6 giugno 2020 ha fornito importanti chiarimenti sul tema che vengono di seguito illustrati.

Ambito soggettivo

Si ricorda come ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo di imposta precedente a quello in corso al 19/05/2020 (pertanto per i soggetti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare si fa riferimento ai ricavi/compensi del periodo di imposta 1/01/2019-31/12/2019), spetta un credito d'imposta nella misura del 60% 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 credito di imposta spetta:

- alle strutture alberghiere indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente (la circolare dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che si deve far riferimento alle attività riconducibili alla sezione 55 dei codici ATECO);
- agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale. Il credito di imposta è concesso anche se è svolta, oltre all'attività istituzionale, anche un'attività commerciale in modo non prevalente o esclusivo.

La C.M. n. 14/E/2020 ha altresì precisato che possono beneficiare del credito di imposta anche:

- i soggetti che applicano il regime forfetario;
- gli imprenditori e le imprese agricole che determinano il reddito sia su base catastale sia con i criteri ordinari del reddito di impresa.

La soglia dei ricavi o compensi va determinata per ciascuna tipologia di soggetto tenendo conto delle proprie regole di determinazione del reddito.

Per i soggetti che determinano il reddito su base catastale, il limite deve essere determinato avendo riguardo ai ricavi risultanti dalle scritture contabili relativi al periodo d'imposta chiuso al 31/12/2019 (per i soggetti con periodo d'imposta corrispondente all'anno solare) ovvero, in mancanza di scritture contabili, all'importo del fatturato relativo al medesimo periodo d'imposta.

Ambito oggettivo

Il credito d'imposta, come sopra evidenziato, è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività di impresa o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Si ricorda come 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 di impresa o di lavoro autonomo, spetta un credito di imposta nella misura del 30% dei relativi canoni.

Un'importante precisazione concerne i **contratti di leasing**.

Viene infatti precisato che il beneficio opera esclusivamente per i contratti di leasing c.d. "operativi" come ad esempio i noleggi, poiché queste tipologie di contratti hanno la medesima funzione del contratto di locazione.

Diversamente, il beneficio non opera per i contratti di leasing immobiliari finanziari, ossia quei contratti stipulati con le società di leasing.

In relazione agli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, si precisa che possono beneficiare del credito anche gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale.

In tal caso, il credito di imposta:

- è riconosciuto nella misura del 50% del canone di locazione;
- a condizione che il contribuente non disponga, nel medesimo comune, di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; infatti, in tale ipotesi, il credito di imposta non potrà essere riconosciuto con riferimento ai canoni relativi all'immobile ad uso promiscuo ma solo con riferimento all'immobile adibito all'attività professionale in via esclusiva.

Requisiti per beneficiare del credito di imposta

Il credito di imposta spetta:

1. a condizione che i locatari, esercenti attività economica, 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;
2. è commisurato all'importo pagato con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio (per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale il riferimento è ai mesi di aprile, maggio e giugno).

In merito al primo punto, la circolare precisa che:

- il calcolo del fatturato e dei corrispettivi 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 degli stessi mesi di marzo 2020 (rispetto a marzo 2019), aprile 2020 (rispetto ad aprile 2019) e maggio 2020 (rispetto a maggio del 2019);
- per gli enti non commerciali non è prevista la verifica della diminuzione del fatturato con riferimento all'attività istituzionale.

Di conseguenza, poiché la contrazione del fatturato va valutata singolarmente per ciascuna delle mensilità, è possibile che il credito di imposta spetti anche per uno solo dei mesi agevolabili.

In relazione al secondo punto si afferma che:

- se il locatario paga il canone in ritardo (purché entro il 2020), non perde il diritto al bonus ma semplicemente ne fruisce in via posticipata e pertanto la facoltà di usare il credito resta sospesa;
- se il canone viene ridotto temporaneamente o rinegoziato, il credito d'imposta va commisurato all'importo versato;
- se il pagamento delle mensilità di marzo-maggio è avvenuto prima o avverrà dopo il 2020, il credito di imposta non spetta;
- se il pagamento del canone è parziale o frazionato, la misura del credito d'imposta va parametrata; ciò opera anche quando il canone è stato versato in anticipo (pagamento anticipato per trimestri con pagamento, ad esempio il 2 gennaio, per i mesi di gennaio/febbraio/marzo);
- nelle ipotesi in cui il pagamento non è ancora avvenuto, non sarà possibile fruire del credito; resta ferma, tuttavia, la **possibilità di cedere il credito al locatore a titolo di pagamento del canone**. In tale ipotesi, il

versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione, e deve essere effettuato il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta.

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 possono concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

Modalità di utilizzo del credito di imposta

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- in compensazione;
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta (2020) di sostenimento della spesa. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

In alternativa, il credito può essere ceduto al locatore o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito da parte di essi.

Le modalità attuative della cessione dei crediti di imposta saranno definite con Provvedimento dall'Agenzia delle Entrate.

L'utilizzo in compensazione avviene tramite modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ed utilizzando il codice tributo "6920".

È quindi possibile, già per la prossima scadenza del 16/06, utilizzare il credito di imposta in compensazione.

In ipotesi di cessione del credito, il cessionario può utilizzare il credito:

- ✓ nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto;
- ✓ in compensazione. Inoltre:
 - la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso;
 - il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.