MAININI INFORMA
INFORMAZIONI A CURA DI STUDIO MAININI & ASSOCIATI e MC CONSULTING S.R.L.
FLASH

Circolare n. 43 –09/06/2020
Gentili Clienti Loro Sedi

Credito d'imposta per i canoni di locazione commerciali

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa circa la nuova formulazione del credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda nella sua formulazione definitiva post pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del DL 19.05.2020, n. 34 (cd "Decreto Rilancio").

Il nuovo credito di imposta per le locazioni

Il credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo ex art. 28 del DL 34/2020 può essere già utilizzato in compensazione nel modello F24 con il codice tributo "6920" o può essere ceduto al locatore come "sconto" sul canone. L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 14 del 6 giugno, ha fornito i primi chiarimenti sulla nuova agevolazione, istituendo anche il codice tributo con la risoluzione n. 32.

Nel nuovo Decreto Rilancio (DL 19.05.2020 n. 34, pubblicato in GU Serie Generale n. 128 del 19-05-2020 - Suppl. Ordinario n. 21)

tra le misure di sostegno ad imprese, famiglie e lavoratori piegati dall'emergenza sanitaria Covid-19, riappare con una nuova e diversa formulazione il credito d'imposta del 60% sulle locazioni non commerciali.

NOVITA'

La nuova disposizione è volta ad ampliare l'ambito applicativo dell'art. 65 del DL Cura Italia, con cui il credito di imposta era limitato alle sole locazioni commerciali aventi ad oggetto immobili classificati nelle categorie catastali C/1. Vediamo dunque quali sono invece i nuovi vincoli previsti dall'art. 28 del Decreto Rilancio.

I soggetti beneficiari

Il nuovo credito di imposta si applica 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.

NOVITA'

La novità rispetto alla precedente formulazione riguarda quindi la soglia di 5 milioni da verificare **con riferimento all'anno 2019**. In caso di superamento della predetta soglia non sarà possibile accedere al beneficio in commento.

Ai sensi del comma 4), la misura si applica anche agli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione agli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'**attività istituzionale**.

La soglia non si applica invece alle **strutture alberghiere**, che potranno beneficiare del credito indipendentemente dal "volume di affari" (leggasi, ricavi o compensi) registrato nel periodo d'imposta precedente.

OSSERVA - condizione necessaria per i soggetti esercenti **attività economica** è invece quella di aver subìto una **diminuzione** del **fatturato o dei corrispettivi** di **almeno il 50%** nel mese in cui si intende usufruire del credito d'imposta rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

L'oggetto del contratto

Saranno agevolati i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso ***non abitativo*** destinati allo svolgimento dell'**attività industriale, commerciale, artigianale, agricola,** di **interesse turistico** ovvero **utilizzati** per l'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro **autonomo**. Risulta quindi ampliato l'ambito oggettivo, non più limitato alle sole locazioni commerciali.

La misura si applica, oltre che alle locazioni, anche ai contratti:
- di **leasing**
- di **concessione**
- di servizi **a prestazioni complesse**
- di **affitto d'azienda**

Nel caso del leasing, la circolare n. 14 chiarisce che circa la possibilità di applicare il bonus ai contratti di leasing, il Legislatore ha inteso riferirsi ai soli contratti di leasing cd. operativo (o di godimento) poiché, a differenza dei leasing cd. finanziari (o traslativi), questo tipo di contratto ha la medesima funzione economica del contratto locazione "tipico".
Diversamente, non rientrano nell'ambito di applicazione del credito d'imposta i canoni relativi a contratti di leasing finanziario (traslativo) rispetto ai quali, in linea di principio, è il conduttore che sostiene i rischi relativi al bene risultando, pertanto, assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento.
Negli ultimi due casi, tuttavia, la norma detta specifiche disposizioni che verranno approfondite nel prosieguo.

Misura del credito d'imposta

Il credito d'imposta spetta nella misura del 60% dell'ammontare mensile di canoni di locazione, di leasing o di concessione, versato nel periodo di imposta 2020

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

Ciò significa che rileveranno tutti i versamenti effettuati sino al 31.12.2020 e relativi alle predette mensilità.

NOTA BENE - nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto di azienda, l'importo agevolabile scende al 30%.

Modalità di utilizzo

Quanto alle modalità di fruizione dell'agevolazione, il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa o in alternativa può essere ceduto.

Il credito d'imposta è utilizzabile, direttamente dal conduttore:

- in diminuzione dall'imposta lorda dovuta, mediante indicazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa
- in compensazione orizzontale in delega F24 (**cod. tributo 6920**) da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate,successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

Il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione nel modello F24, ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. A tal fine nel modello F24, da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, occorre indicare il codice tributo "6920".

Il credito d'imposta può essere fruito anche nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa. È quindi necessario che il canone risulti pagato nel 2020.

Nei casi di utilizzo diretto da parte del locatario, il credito spettante e i corrispondenti utilizzi vanno 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. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

Il credito inoltre non rileva ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 (limite di deducibilità degli interessi passivi) e 109, comma 5, del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che riguardano, rispettivamente, il limite di deducibilità degli interessi passivi per le società di persone e ai criteri di deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi del reddito di impresa.

Il credito inoltre non concorre alla determinazione della soglia di 250.000 euro di crediti di imposta risultanti dal quadro RU della dichiarazione dei redditi (all'articolo 1, comma 53, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244), né al limite generale annuo di compensazioni pari a euro 700.000 di cui all'articolo 34 della Legge 23 dicembre 2000, n. 388 (innalzato ora ad 1 milione a decorrere dall'anno 2020 per effetto dell'art. 147 del medesimo Decreto Rilancio).

Cessione del credito

Il credito di imposta, in alternativa, può essere ceduto:

- al locatore o al concedente, a titolo di pagamento del canone, fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta (es. canone 1.000, pagamento di 400 in denaro e 600 con la cessione del credito d'imposta);
- ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari (che saranno controllabili solo in relazione ad utilizzi irregolari del credito) che avranno, a loro volta, facoltà di cedere il credito.

Le modalità attuative della cessione dei crediti d'imposta saranno definite con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (art. 122 del DL 34/2020).
La circolare evidenzia che per il cessionario, qualora il valore nominale del credito ceduto sia maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, emerge una sopravvenienza attiva tassabile.

Viene inoltre chiarito che qualora non sia stato utilizzato il credito d'imposta per botteghe e negozi ex art. 65 del DL 18/2020 (es. per mancato pagamento del canone di marzo o per assenza dei requisiti), è possibile optare per il credito d'imposta di cui all'art. 28 del DL 34/2020 ove siano soddisfatti i requisiti richiesti.

Nel caso siate interessati ad usufruire del credito di imposta per le locazioni vi invitiamo a voler contattare il nostro Studio.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

STUDIO MAININI & ASSOCIATI
Ufficio Amministrazione e Contabilità

L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.