

Circolare di approfondimento n. 62 del 10 giugno 2020

DECRETO RILANCIO CREDITO D'IMPOSTA CANONI DI LOCAZIONE

(D.L. n. 34/2020 art. 28 – Agenzia Entrate circolare n. 14/E del 06.06.2020)

Il Decreto Cura Italia ha previsto un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione del mese di marzo 2020 regolarmente pagato, da portare in compensazione con qualsiasi debito transitante in F24 ma soltanto per le locazioni di immobili accatastati C/1 (botteghe e negozi).

Il Decreto Rilancio amplia il suddetto bonus ai mesi di marzo, aprile e maggio e senza distinzione alcuna per quanto riguarda le categorie di immobili, inoltre sono agevolabili anche i canoni per affitto d'azienda se l'affitto ricomprende anche immobili.

Inoltre, chi ha già beneficiato del credito d'imposta per il canone di locazione del mese di marzo in base a quanto stabilito dal Decreto Cura Italia, non potrà richiederlo nuovamente, per la stessa mensilità, in base al Decreto Rilancio (divieto di cumulo).

SOGGETTI BENEFICIARI

La platea dei beneficiari del credito d'imposta è molto ampia, vi rientrano:

1. IMPRESE: imprese individuali, società di persone, società di capitali, enti che hanno per oggetto principale o esclusivo l'esercizio di attività commerciali;

2. PROFESSIONISTI: persone fisiche e associazioni professionali.

✓ *Con ammontare di ricavi o compensi non superiore a 5 milioni di euro nel 2019.*

3. STRUTTURE ALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE: con codici Ateco riconducibili alla sezione 55;

✓ *Per costoro non viene richiesto alcun limite di ricavi conseguiti nel 2019.*

4. ENTI NON COMMERCIALI, ENTI DEL TERZO SETTORE, ENTI RELIGIOSI.

Attenzione!

✓ ***i soggetti di cui ai punti precedenti devono esercitare l'attività in modo "abituale e continuativo"***, ne ***sono pertanto escluse le attività "non abituali"*** i cui redditi o compensi confluiscono tra i "redditi diversi" della dichiarazione dei redditi.

✓ Non assume alcun rilievo il regime contabile adottato, quindi ***possono beneficiare del credito d'imposta anche:***

- ***I contribuenti in regime forfettario;***
- ***Le imprese agricole.***

ENTITA' DEL CREDITO D'IMPOSTA E TIPOLOGIA DI IMMOBILI

1. **Il credito d'imposta riconosciuto è pari al 60%** dei canoni di marzo, aprile, maggio relativi a:

- ✓ **Locazione;**
- ✓ **Leasing operativo (quelli senza opzione riscatto - esclusi i leasing finanziari);**
- ✓ **Concessione di immobili in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse (villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali, coworking).**

2. **Il credito d'imposta riconosciuto è pari al 30%** dei canoni di marzo, aprile, maggio relativi a:

- ✓ ***Affitto d'azienda se nel canone è ricompreso l'uso dell'immobile.***

Attenzione!

Immobili utilizzati promiscuamente nell'esercizio di arti e professioni e ad uso personale o familiare del contribuente: il credito d'imposta del 60% è calcolato sul 50% dei canoni di locazione pagati (perché l'uso promiscuo è soggetto ad una deducibilità limitata al 50% del valore del canone) e a condizione che il contribuente non disponga di altro immobile nello stesso comune adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione.

Strutture turistico-ricettive stagionali: il credito d'imposta del 60% è riconosciuto per le mensilità di aprile, maggio e giugno (anziché marzo, aprile e maggio).

Canoni di locazione non pagati: il credito d'imposta del 60% non è dato per perso ma potrà essere goduto solo dopo il regolare pagamento dei canoni che comunque dovrà avvenire **entro il 31.12.2020**.

Canoni di locazione pagati in anticipo: sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del credito (trimestre marzo-aprile-maggio o aprile-maggio-giugno per le sole attività turistico-ricettive stagionali).

Terreni: l'art. 28 usa la terminologia "immobili" e non "fabbricati", quindi si potrebbe intendere che il credito d'imposta spetti anche nel caso di locazioni di terreni. L'Agenzia delle Entrate però, non si è espressa in tal senso nella Circolare n. 14/E del 06.06.2020.

REQUISITI PER GODERE DEL CREDITO D'IMPOSTA

I beneficiari devono rispettare ambedue le seguenti caratteristiche:

- ✓ ***Ricavi e compensi 2019 non superiori a 5 milioni di euro;***
- ✓ ***Per ognuna delle mensilità interessate (marzo-aprile-maggio o aprile-maggio-giugno per le attività turistico-ricettive stagionali) aver conseguito una diminuzione del fatturato e dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto alle stesse mensilità del 2019.***

Per verificare la riduzione del fatturato si deve fare riferimento alle operazioni attive che hanno partecipato alla liquidazione periodica Iva di ognuna mensilità, a cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni non rilevanti ai fini Iva.

La data di riferimento da prendere come base del calcolo è la **data di effettuazione dell'operazione**:

- ✓ *Per le fatture immediate è la data della fattura riportata al campo 2.1.1.3 "data";*
- ✓ *Per i corrispettivi è la data del corrispettivo giornaliero;*
- ✓ *Per le fatture differite farà fede la data dei D.D.T. o di qualsiasi altro documento di cui è fatta menzione nella fattura al fine di dimostrare la data di effettuazione dell'operazione.*

Attenzione!

La diminuzione del fatturato e dei corrispettivi di almeno il 50% va verificato per ogni singola delle tre mensilità coinvolte, quindi potrebbe verificarsi il caso che per una o più mensilità il credito d'imposta spetti mentre per una o più mensilità non spetti.

Le imprese neo-costituite dal 1° giugno 2019, mancando gli elementi su cui calcolare la riduzione pari almeno al 50% del fatturato e dei corrispettivi, **potrebbero essere escluse dal credito d'imposta**: anche in questo caso però, l'Agenzia delle Entrate non si è ufficialmente espressa.

MODALITA' DI UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta può essere utilizzato, alternativamente, con una delle seguenti modalità:

- ✓ ***In compensazione in F24 a far data dal pagamento del canone (modalità rapida e consigliata) con codice tributo "6920";***
- ✓ ***In dichiarazione dei redditi 2020 (quindi rimandandola al prossimo anno);***
- ✓ ***Cessione del credito al locatore o concedente o ad altri soggetti comprese banche e intermediari finanziari (manca però apposito decreto attuativo).***

Attenzione!

Pena decadenza, il credito d'imposta dovrà essere indicato in apposito quadro RU relativo alla prossima dichiarazione dei redditi.

Il credito d'imposta, se non compensato totalmente entro il 2020, potrà essere riportato a credito negli anni successivi ma non potrà essere richiesto a rimborso.

Festini Fabrizio

f.festini@eusebiassociati.it

3338738201