Circolare di approfondimento n. 91 del 20 agosto 2020

NOVITA' DECRETO AGOSTO

CREDITO D'IMPOSTA CANONI DI LOCAZIONE CREDITO D'IMPOSTA ANCHE PER GIUGNO (e LUGLIO PER STRUTTURE TURISTICHE)

("Decreto Rilancio" D.L. n. 34/2020 art. 28 modificato dalla Legge di conversione n. 77 del 17.07.2020 – Decreto Agosto D.L. 104 del 14.08.2020 art. 77)

! NOVITA' DECRETO AGOSTO !

Di seguito le modifiche apportate dall'art. 77 del D.L. 104 c.d. Decreto Agosto:

- ✓ ***Estensione del credito d'imposta per la locazione di immobili ad uso non abitativo anche per il mese di GIUGNO;***
- ✓ ***Solo per le attività turistico-ricettive stagionali, estensione al mese di LUGLIO.***

SOGGETTI BENEFICIARI

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

- **IMPRESE**: imprese individuali, società di persone, società di capitali, enti che hanno per oggetto principale o esclusivo l'esercizio di attività commerciali;
- **PROFESSIONISTI**: persone fisiche e associazioni professionali;

  - ✓ ***Con ammontare di ricavi o compensi non superiore a 5 milioni di euro nel 2019***;
  - ✓ ***COMMERCIO AL DETTAGLIO: nessun limite ai ricavi o compensi 2019.***

- **STRUTTURE ALBERGHIERE ED AGRITURISTICHE (**con codici Ateco riconducibili alla sezione 55 e **AGENZIE DI VIAGGIO e TURISMO e TOUR OPERATOR**:

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

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 e giugno 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 e giugno relativi a:

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

per commercio al dettaglio con ricavi o compensi 2019 superiori a 5 milioni di euro il credito d'imposta riconosciuto sarà pari, rispettivamente al:

- ✓ ***20% nei casi di cui al precedente punto 1.;***
- ✓ ***10% nei casi di cui al precedente punto 2.***

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, giugno e luglio.

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.

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 il commercio al dettaglio e per agenzie di viaggio e turismo e tour operator limite di cui sopra abrogato;***
- ✓ ***Per ognuna delle mensilità interessate (marzo-aprile-maggio e giugno o aprile-maggio-giugno e luglio 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 le partite Iva attive dal 01.01.2019 nessun vincolo di dimostrare la diminuzione del fatturato o dei corrispettivi.***

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 mensilità coinvolta, quindi potrebbe verificarsi il caso che per una o più mensilità il credito d'imposta spetti mentre per una o più mensilità non spetti.

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.***

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