

STUDIO DOTT. ANTONIO FRANCESCHETTI

Commercialista – Revisore contabile
20145 - Milano - Via Alberto da Giussano n. 23
Tel. 02-4690303 Fax 02-4690128
e-mail: antonio@franceschetti.com
codice fiscale FRN NTN 69D10 F205Q – partita Iva 02510440130

Milano, 09 giugno 2020

Gentile
Cliente

Oggetto: Credito d'imposta sulle locazioni a seguito del COVID-19 – primi chiarimenti
– ns. rif. 26-2020

L'Agenzia delle Entrate ha emanato le istruzioni per fruire del credito d'imposta del 60% sulle locazioni e contestualmente ha istituito il codice tributo "6920" che consente alle imprese la compensazione con modello F24, utilizzando i servizi telematici delle Entrate.

Il credito d'imposta è stato introdotto dal Decreto Rilancio con l'art. 28 Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, affitto d'azienda e cessione del credito, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Il bonus del 60% sul canone d'affitto è commisurato all'ammontare dei canoni di locazione, leasing o concessione di immobili ad uso non abitativo, o dei canoni dovuti in relazione a contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda che comprendono almeno un immobile a uso non abitativo. Numerose sono le precisazioni contenute nel documento di prassi, dai requisiti per accedere alla misura e alle modalità di fruizione del credito, con particolare attenzione dedicata alla platea dei beneficiari, che comprendono, tra gli altri, anche i forfetari e le imprese agricole, coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica anche stagionale e gli enti non commerciali, inclusi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, che svolgono attività istituzionale di interesse generale.

La circolare, inoltre, chiarisce che **il credito spetta a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, rilevando l'effettivo utilizzo dello stesso nelle attività.**

Potranno quindi beneficiarne non solo i titolari di contratti di locazione di immobili di categoria C\1, ma tutti gli affittuari di immobili utilizzati per l'esercizio della propria attività commerciale, industriale, d'impresa o professionale.

Il bonus è incompatibile con il bonus per i locali C/1 introdotto per il solo mese di marzo.

Il credito d'imposta può essere utilizzato direttamente dal beneficiario in compensazione, oppure ceduto in favore del locatore o concedente, oppure altri soggetti, comprese le banche.

Nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia oggetto di cessione al locatore o concedente il versamento del canone è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione, nei confronti dell'amministrazione finanziaria. In altri termini, in questa particolare ipotesi è possibile fruire del credito anche in assenza di pagamento, fermo restando, però, che deve intervenire il pagamento della differenza dovuta rispetto all'importo della cessione pattuita. **Con successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le modalità di cessione del credito.**

A differenza del credito d'imposta previsto dall'articolo 65 D.L. 18/2020 (concesso solo per il mese di marzo e non cumulabile con quello previsto dal Decreto Rilancio), si è previsto che lo stesso sia fruibile anche nell'ipotesi in cui l'immobile non abitativo sia locato nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda.

In caso di affitto d'azienda comprendente un immobile non abitativo con previsione di canone unitario, il credito d'imposta previsto è pari al 30% anziché il 60%. Al contrario, in presenza di due distinti contratti di locazione, uno per l'immobile e l'altro per l'azienda, il credito d'imposta è pari al 60% dei predetti canoni.

Di seguito si riportano i contenuti essenziali di tale intervento, con l'indicazione dei soggetti beneficiari, dei requisiti di ammissibilità, dei massimali di aiuto previsti e delle modalità di attuazione:

SOGGETTI BENEFICIARI

Il credito d'imposta può essere richiesto:

- da soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta 2019
- dalle strutture alberghiere e agrituristiche indipendentemente dal volume di affari registrato nel periodo d'imposta precedente
- dagli 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

Rientrano tra i beneficiari anche i forfetari e le imprese agricole.

ULTERIORI REQUISITI DI AMMISSIBILITA'

Ai fini della fruibilità del credito d'imposta dovranno sussistere i seguenti requisiti e condizioni:

- il credito spetta con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020. Mentre per le strutture turistico ricettive o agrituristiche con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno 2020
- l'importo dei canoni deve essere stato effettivamente corrisposto (mesi di marzo, aprile e maggio 2020), ed in presenza di locatario esercente un'attività economica è posta l'ulteriore condizione che il fatturato o i corrispettivi del mese di riferimento siano inferiori di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

CATEGORIE DI IMMOBILI

Il credito d'imposta è concesso in misura variabile in relazione ai canoni:

- di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo. **Nella nozione di leasing ai fini del bonus affitti non rientrano i contratti finanziari (traslativo) precisazione di parte presente solo nella circolare di Agenzia delle Entrate ma non nel comma 1 dell'art.28 del decreto rilancio, ad ulteriore prova del fatto che ad ogni decreto devono necessariamente seguire i decreti attuativi, e stando soprattutto alla logica economica non si comprende la distinzione di agevolare il leasing operativo rispetto al finanziario come se a scadenza del leasing un imprenditore potesse chiedere serenamente la sostituzione del suo capannone con un altro, oltretutto la logica è quella di agevolare chi non ha potuto lavorare ma ha sostenuto dei costi per immobili quindi a parere del sottoscritto la Circolare di Agenzia come spesso accade ha preso un abbaglio.;**
- 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.

Per entrambe le ipotesi 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.

Il credito d'imposta spetta anche per gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili.

MISURA DELL'AGEVOLAZIONE

Il credito d'imposta spetta nella misura del 60% per i canoni "pagati" di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività. In caso di affitto d'azienda comprendente un immobile non abitativo con previsione di canone unitario, il credito d'imposta previsto è pari al 30%.

L'importo da prendere a riferimento è quello versato nel periodo d'imposta 2020 per ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio. **È comunque necessario che il canone sia stato corrisposto**. In caso di mancato pagamento la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del versamento. Se il canone invece è stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio parametrando alla durata complessiva del contratto. Quando le spese condominiali sono pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

Il contributo non concorre alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi, non rileva altresì ai fini del rapporto di cui agli articoli 61 e 109, comma 5, del TUIR e non concorre alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'IRAP.

CUMULABILITA' DEL CONTRIBUTO

Come detto in precedenza il credito d'imposta introdotto dal Decreto Rilancio **non è cumulabile**, per la mensilità di marzo, con il credito d'imposta previsto per la locazione dei fabbricati catastalmente classificati in categoria C/1 "negozi e botteghe" di cui all'articolo 65 del Decreto Cura Italia, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, in relazione alle medesime spese sostenute.

MODALITA' DI FRUIZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

Il credito d'imposta può essere:

- utilizzabile nella dichiarazione dei redditi 2020 ovvero in compensazione senza limiti soglia, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. E' possibile utilizzare il codice tributo: "6920" denominato "Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda – articolo 28 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34" da esporre nella sezione "Erario", nella colonna "importi a credito compensati", il campo "anno di riferimento" è valorizzato con l'anno per il quale è riconosciuto il credito d'imposta, nel formato "AAAA".
- ceduto al locatore/concedente, a fronte di uno sconto sul canone di pari importo ma anche ad altri soggetti compresi gli Istituti di credito.

--==ooOoo==--

Lo Studio rimane a disposizione per aiutarvi nel presente adempimento:

- per le contabilità gestite direttamente dallo Studio vi preghiamo di farci pervenire la copia dei pagamenti dei canoni e del contratto di affitto. La procedura avrà un costo di 65 € oltre oneri di legge per ogni mese oggetto di agevolazione.
- per i soggetti che tengono autonomamente la contabilità vi preghiamo di farci pervenire le liquidazioni iva vendite dei mesi di marzo, aprile, maggio del 2019 e del 2020 oltre copia dei pagamenti dei canoni di quei mesi, del contratto di

affitto e conferma di non aver goduto della agevolazione per immobili cat C/1 nel mese di marzo ai sensi del decreto Cura Italia. La procedura avrà un costo di 65 € oltre oneri di legge per ogni mese oggetto di agevolazione

Distinti saluti.

Studio Dott. Antonio Franceschetti