

Decreto Rilancio: Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, affitto d'azienda e cessione del credito

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, affitto d'azienda e cessione del credito medesimo introdotta dal Decreto "Rilancio" approvato dal Consiglio dei Ministri n. 45 del 13 maggio.

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

Il nuovo credito di imposta per le locazioni

Al termine del Consiglio dei Ministri tenutosi nella giornata di ieri, 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. 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. 31 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 Decreto.



OSSERVA - 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.

Condizione necessaria per i soggetti esercenti **attività economica** è invece quella di aver subito 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**. Risulta quindi ampliato l'ambito oggettivo, non più limitato alle sole locazioni commerciali di immobili C/1.

Inoltre, i predetti immobili dovranno essere:

- di interesse turistico, ovvero
- utilizzati per l'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

La misura si applica, oltre che alle locazioni, anche ai contratti:

- di **leasing**;
- di **concessione**;
- di servizi a **prestazioni complesse**;
- di **affitto d'azienda**.

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 del canone di locazione, di leasing o di concessione "commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio".

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 ovvero cessione del credito al locatore

Il credito d'imposta è utilizzabile, alternativamente:

- direttamente dal conduttore:

- o in diminuzione dall'imposta lorda dovuta, mediante indicazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa
- o in compensazione orizzontale in delega F24, successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni

- dal locatore che abbia concesso uno sconto sui canoni dovuti:

- o in diminuzione dall'imposta lorda dovuta, mediante indicazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui lo sconto è stato concesso;
- o in compensazione orizzontale in delega F24, a decorrere dal mese successivo alla cessione (nel caso di locatori esercenti attività di impresa, arte o professione).



OSSERVA - in tal caso, il conduttore potrà cedere una quota di credito in misura pari a quella dello sconto concesso.



Esempio

A fronte di un canone di locazione pari a euro 100, qualora il locatore abbia richiesto il pagamento del canone del mese di marzo pari a euro 70 ed il canone sia stato effettivamente pagato, il conduttore potrà cedere una quota di credito spettante pari a 30, che verrà utilizzata dal locatore in diminuzione dall'imposta lorda dovuta oppure in compensazione dei propri debiti tributari.

- **da terzi, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari:**

con facoltà di successiva cessione del credito da parte degli stessi.

In tal caso, la misura del credito verrà determinata, come sopra descritto, in capo al conduttore.



ATTENZIONE! - il credito non concorre alla formazione della base imponibile ai fini dell'imposta sui redditi ed IRAP e non è cumulabile con il credito del 60% di cui all'art. 65 del Dl Cura Italia n. 18/2020 nel caso in cui si sia già usufruito di tale misura.



Il credito inoltre non concorre alla determinazione della soglia di nonché al limite annuo 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. 158 del medesimo Decreto Rilancio).



Per le corrette modalità di utilizzo e di esposizione dichiarativa occorrerà comunque attendere l'apposito Provvedimento attuativo da parte del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro venti giorni dalla data di entrata in vigore del Decreto.

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di vostro interesse.

Cordiali Saluti