

Credito d'imposta per i canoni di locazione commerciali

Post pubblicazione in G.U. del Decreto Rilancio

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").

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

Il nuovo credito di imposta per le locazioni

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.



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.



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 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, 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**

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

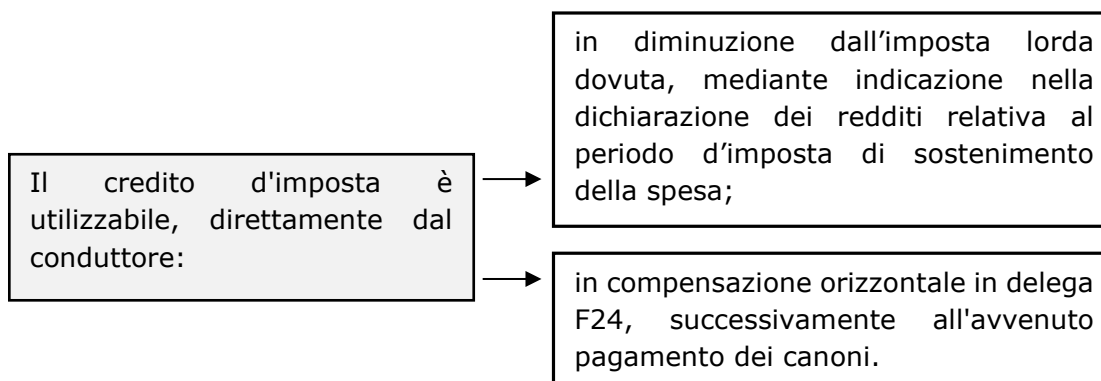
- con riferimento a ciascuno dei mesi di **marzo, aprile e maggio**
- per le **strutture turistico ricettive con attività solo stagionale**, con riferimento a ciascuno dei mesi di **aprile, maggio e giugno**.

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



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 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. 147 del medesimo Decreto Rilancio).

Cessione del credito

In luogo dell'utilizzo da parte del conduttore, il credito di imposta in commento, così come quello spettante per il mese di marzo, una volta maturato a seguito del pagamento dei canoni, può anche essere ceduto a terzi (art. 122 del Decreto Rilancio).

Tra i soggetti beneficiari potrebbe rientrare anche il locatore; infatti, si evidenzia che nel testo definitivo non è più presente il criterio di calcolo sulla base dello sconto riconosciuto per ciascun mese.

La disposizione potrebbe essere particolarmente vantaggiosa nel caso in cui il conduttore non avesse liquidità sufficiente per corrispondere gli interi canoni.



ESEMPIO

Ipotizziamo un canone di locazione di immobile non abitativo dovuto per il mese di aprile pari a 100, di cui il conduttore sia in grado di pagare solo 80. Una volta corrisposto quest'ultimo importo al conduttore, egli maturerà un credito di imposta del 60% ossia pari a 48. Di questi, potrebbe cedere una quota pari a 20 al locatore (in modo tale da arrivare all'importo pattuito pari a 100) e utilizzare per se in compensazione i restanti 28.

Le **modalità attuative** saranno **definite con provvedimento** dell'Agenzia delle Entrate da emanare **entro 20 giorni** dal 19 maggio 2020 (data di entrata in vigore del DL "Rilancio").

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

Cordiali Saluti