



Milano, 9 giugno 2020

CIRCOLARE N° 17/2020

Oggetto: Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo – art. 28 del DL 19 maggio 2020, n. 34, c.d. Decreto Rilancio

Premessa

Dopo aver illustrato, nella Circolare n. 16/2020, i principali provvedimenti del c.d. **Decreto Rilancio** (nel proseguo il “Decreto”), si provvede ora a fornire più precise indicazioni riguardo quanto in oggetto, anche alla luce della indicazione fornite dall’Agenzia delle Entrate nella Circolare 6 giugno 2020, n. 14/E (nel proseguo la “Circolare”).

Il Decreto, per far fronte alle difficoltà economiche derivanti dalla pandemia COVID-19, ha introdotto un **credito d’imposta** per le **locazioni** degli **immobili ad uso non abitativo**.

1. Ambito soggettivo

L’agevolazione in parola, introdotta dall’art. 28 del Decreto, è accessibile da:

- 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 (i.e. 19 maggio 2020);
- **strutture alberghiere e agrituristiche** (a prescindere dall’ammontare di ricavi e compensi del periodo d’imposta precedente).
- **enti non commerciali**, compresi gli enti del **terzo settore** e gli **enti religiosi civilmente riconosciuti**.

Il comma 5 prevede inoltre che, ai soggetti esercenti attività economica, il credito d’imposta spetti all’ulteriore condizione che questi *“abbiano subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento (marzo, aprile e maggio 2020) di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d’imposta precedente***”.

2. Ambito oggettivo

Il credito d'imposta spetta nella misura del **60 per cento** *“dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo”*.

Il credito d'imposta è calcolato nella misura di cui sopra con riferimento agli importi versati a titolo di locazione (leasing, etc.) per i soli mesi di **marzo, aprile e maggio 2020** (**aprile, maggio e giugno 2020** per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale).

Nelle ipotesi in cui il canone sia stato versato in via anticipata e/o i pagamenti siano relativi a periodi ultra-mensili, sarà necessario ragguagliare le rate ai mesi di potenziale fruizione del beneficio.

Come precisato nella Circolare (par. 4), il credito è utilizzabile anche **per singolo mese**, non essendo dunque necessaria la diminuzione del fatturato o dei corrispettivi, di cui al paragrafo precedente, per ognuno dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, ma potendosi questa verificare anche in un solo mese, in relazione al quale è dunque possibile beneficiare del credito (in questo caso calcolato sugli importi versati a titolo di locazione per il solo mese in cui si verifica la diminuzione).

Ai sensi del comma 8, il credito non è cumulabile con il credito d'imposta di cui all'articolo 65 del DL 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, c.d. “Cura Italia”, sempre relativo alle locazioni di immobili ma previsto esclusivamente per botteghe e negozi.

2.1. Immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo

In relazione agli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, si precisa che rientrano nell'ambito di applicazione del credito anche gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili, nel rispetto delle condizioni previste all'articolo 54 del TUIR.

Ne consegue che il credito di imposta è riconosciuto sul 50 per cento del canone di locazione.

Ciò a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; infatti, in tale ipotesi, il credito di imposta non potrà essere riconosciuto con riferimento ai canoni relativi all'immobile ad uso promiscuo, ma solo con riferimento all'immobile adibito ad attività professionale in via esclusiva.

3. Modalità di fruizione

Indipendentemente dalla modalità di fruizione scelta, la Circolare ricorda che è necessario che il canone sia stato corrisposto.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 28 e dell'art. 122 del Decreto, il credito d'imposta:

- a) è utilizzabile in **compensazione**, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;
- b) è utilizzabile nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- c) può essere **ceduto**:
 - al locatore o al concedente;
 - ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito.

Per quanto riguarda l'opzione a), la compensazione avverrà tramite mod. F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate utilizzando il codice tributo **6920 - Credito d'imposta canoni di locazione, leasing, concessione o affitto d'azienda - articolo 28 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34** (appositamente istituito dalla Risoluzione 6 giugno 2020, n. 32/E).

In caso di utilizzo in dichiarazione di cui alla b), la Circolare precisa che è necessario che il/i canone/i risulti pagato nel 2020.

Nei casi di utilizzo a) e b), il credito spettante e i corrispondenti utilizzi vanno indicati nel quadro RU della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale la spesa relativa ai canoni agevolabili si considera sostenuta, specificando sia la quota utilizzata in dichiarazione sia la quota compensata tramite modello F24. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

Con riguardo all'opzione c), la cessione è esercitabile a decorrere dal 19 maggio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (art. 122, comma 1 del Decreto). Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le modalità attuative delle disposizioni relative alla cessione del credito in questione (art. 122, comma 5 del Decreto).

Il credito d'imposta non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive.

* * *

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali, ulteriori, chiarimenti.

<http://www.besassociati.it/circolari/>