Decreto Rilancio: il credito di imposta sui canoni di locazione

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 28 Maggio 2020

Il Decreto Cura Italia ha introdotto un credito d'imposta sui canoni di locazione delle attività commerciali.
Il Decreto Rilancio torna sull'argomento ma con un credito d'imposta totalmente diverso. Vediamo in quali casi si benifica del credito d'imposta sui canoni di locazione e come può essere sfruttato dal conduttore

Com'è noto, l'art. 65 DL 18/2020 (decreto "Cura Italia") ha introdotto un credito di imposta sui canoni di locazione di negozi e botteghe (rectius, immobili di categoria catastale C1).

Il DL "Rilancio" interviene adesso, introducendo un nuovo credito di imposta che è assai differente rispetto al precedente, del quale ci occupiamo di seguito.

Si precisa fin da subito che la norma prevede l'emanazione di apposito Provvedimento attuativo entro 20 giorni (termine ordinatorio) dalla data di entrata in vigore del Decreto stesso.

Dal punto di vista dei **soggetti**, la norma prevede l'applicabilità sia per i titolari di attività d'impresa, in forma individuale (incluse imprese familiari) o societaria, indipendentemente dalla tipologia di attività svolta, dalla dimensione o dal regime contabile, nonché i lavoratori autonomi e gli enti non commerciali.

Pertanto:

- si includono i professionisti;
- non si prevede un vincolo per quanto riguarda la tipologia di attività (incluse quelle precedentemente escluse in quanto riferite ad attività di commercio al dettaglio non sospese dai

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

DCPM).

[Per approfondire..."Decreto Cura Italia: locazione commerciale e credito d'imposta"]

Credito di imposta sui canoni di locazione: requisiti

I soggetti potenzialmente interessati devono aver realizzato ricavi o compensi non superiori a € 5 milioni di euro, nel periodo d'imposta 2019, o, per le imprese con periodo d'imposta non solare, nel periodo d'imposta antecedente a quello in corso all'entrata in vigore del DL.

Il volume di ricavi non è richiesto per le strutture alberghiere.

Al riguardo, in attesa di chiarimenti ufficiali, si ritiene che tra le "strutture alberghiere" possano essere ricomprese anche "affittacamere" e B&B.

Novità riguardano anche l'**ambito oggettivo** dell'agevolazione, in quanto il nuovo credito d'imposta riguarda i seguenti contratti (non scaduti) di:

- locazione
- leasing
- locazione d'azienda
- servizio a prestazioni complesse.

Al riguardo, due precisazioni.

La prima, riguarda i contratti di leasing, per i quali è ammesso il credito di imposta anche nel caso di sospensione del pagamento delle rate.

La seconda, riguarda i *"contratti di servizio a prestazioni complesse"*, per i quali si ritiene che occorra fare riferimento a quei contratti che prevedono dei servizi aggiuntivi rispetto alla semplice messa a disposizione dei locali; il classico esempio è rappresentato dalle spese - diverse da quelle di locazione - ripartite da un professionista nei confronti di altri professionisti che occupano i locali il cui contratto di locazione è intestato solo ad uno di loro.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Tipologia di immobile inclusa

Novità anche in riferimento alla **tipologia di immobile**.

La norma attribuisce il credito d'imposta per qualsiasi immobile non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività.

Al riguardo, si precisa che le immobiliari di locazione sono da ritenersi escluse, considerato che tali immobili sono "oggetto dell'attività" e non sono dunque strumentali.

E' da ritenere ammissibile invece l'accesso al credito d'imposta in caso di sublocazione.

Ma attenzione al fatto che non è possibile duplicare il bonus in ipotesi di locazione a catena (ad esempio, se A loca a B che poi subloca a C, il credito d'imposta spetta solo a C, perché diversamente si otterrebbe una duplicazione del credito d'imposta).

Nel caso di contratto a prestazioni complesse, come sopra specificato e definito, si ritiene che il canone rilevante debba essere al netto della quota riaddebitata.

Esempio

Se A sostiene un costo di 1.000 euro per il contratto di locazione di uno studio professionale, e pattuisce il riaddebito delle spese di locazione per €. 400 al collega B, che ospita nell'ufficio, si avrà che A calcolerà il credito d'imposta sul canone mensile di €. 600, e B sul canone mensile di € 400.

Il **credito d'imposta** matura in relazione a ciascun mese, sia esso marzo, aprile o maggio 2020 (o aprile, maggio e giugno per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale), a condizione che:

1. esso risulti pagato nel periodo d'imposta 2020 e che
2. il fatturato o i corrispettivi di tale mese si sia ridotto per almeno il 50% rispetto al totale del corrispondente mese del 2019.

Da quanto detto, sembrerebbero escluse le attività nate da marzo 2019.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Per il mese di marzo, la fruizione del presente credito d'imposta è ovviamente alternativa alla fruizione del precedente credito d'imposta.

In riferimento poi al termine "fatturato", espressione poco tecnica, si impone una interpretazione; analogamente a quanto chiarito con la CM n. 9/2020, per il calcolo occorre fare riferimento alle operazioni "effettuate" ai fini Iva ex art. 6 Dpr 633/72.

Importo del credito d'imposta

L'importo del credito d'imposta è pari al 60% del canone di locazione/canone di leasing di competenza del mese, oppure al 30% del canone per gli affitti di azienda o i contratti a prestazioni complesse.

A differenza della norma precedente, questa prevede espressamente il pagamento del canone come condizione per fruire del credito.

Il credito d'imposta è **utilizzabile** in compensazione in F24, *"successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni"* (ovvero a decorrere dal giorno del pagamento del canone al locatore), oppure nell'ambito della dichiarazione dei redditi, (Redditi 2021).

Analogamente al vecchio bonus affitti, il credito d'imposta non è imponibile ai fini Irpef/Ires nè Irap.

Un'altra novità di questo credito di imposta è data dal fatto che può essere oggetto di **cessione** (anche parziale) da parte del (primo) beneficiario a terzi (ivi inclusi gli istituti di credito ed altri intermediari finanziari) che potrà utilizzarlo nelle stesse modalità con cui poteva utilizzarlo il cedente.

E' importante precisare che la quota di credito non utilizzata entro l'anno, non è riportabile né rimborsabile, sicchè viene persa.

Inoltre, occorre evidenziare che l'esercizio del potere di controllo da parte dell'Amministrazione continua ad essere applicabile al contribuente cedente.

Il cessionario risponde solo delle modalità di utilizzo del credito stesso o del maggiore utilizzo rispetto allo spettante.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

A cura di Danilo Sciuto

Giovedì 28 maggio 2020

Foglio Excel *Credito d'imposta locazioni commerciali*

Per calcolare il credito d'imposta spettante ogni mese

di Mattavelli Alessandro - Salvetti Luca

Aggiornato al maggio 2020

L'articolo 28 del Decreto Rilancio prevede un **credito d'imposta sulle locazioni commerciali** per i mesi di Marzo, Aprile e Maggio 2020.

Grazie al tool *Credito d'imposta locazioni* è possibile **calcolare facilmente l'ammontare del credito spettante** per ogni mese previsto.

APPROFONDISCI >>

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D