

Bonus locazioni: il Fisco torna sulla nozione di fatturato

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 9 Giugno 2020

Con la Circolare n. 14/E, l'Agenzia delle Entrate torna sulla nozione di fatturato utile ai fini del calcolo del nuovo credito d'imposta sulle locazioni introdotto dal Decreto Rilancio. Vediamo allora come si determina la diminuzione di fatturato e quindi il credito d'imposta, senza dimenticare le essenziali differenze con il bonus locazioni del Decreto Cura Italia.



L'Agenzia delle Entrate ha fornito con la [Circolare n. 14/E del 6 giugno 2020](#) i primi chiarimenti riguardanti il **credito delle imposta spettante ai conduttori di immobili oggetto di locazione**.

[Segnaliamo anche che il 6/6/2020 è stata emanata la [Risoluzione 32/E](#) con la quale l'agenzia ha reso noto il codice tributo - 6920 - da utilizzare per la compensazione del credito. NdR]

Il bonus è disciplinato dall'**art. 28 del [Decreto "Rilancio"](#)** (DL 19 maggio 2020, n. 34).

L'ambito applicativo della disposizione è molto diverso rispetto alla previsione, apparentemente simile, di cui

all'art. 65 del decreto Cura Italia.

Uno dei profili che determina le maggiori difficoltà riguarda la **diminuzione del fatturato di almeno il 50 per cento** rispetto ai corrispondenti mesi dell'anno precedente.

L'Agenzia delle entrate ha fornito a tal proposito alcune indicazioni con la Circolare n. 9/E del 2020 che però non risultano di agevole comprensione.

Il *bonus* locazioni del Decreto Cura Italia

L'articolo 65 del [decreto Cura Italia](#) ha previsto la possibilità di fruire di un **credito di imposta del 60 per cento** calcolato sul **canone di locazione** pagato relativo al mese di **marzo**.

L'ambito applicativo della previsione è però **limitato**. La disposizione è applicabile unicamente alle **attività sospese**, cioè rientranti nell'ambito applicativo del [DPCM dell'11 marzo 2020](#) con decorrenza dal giorno successivo.

Tale circostanza ha determinato non pochi **dubbi interpretativi**. Ad esempio se nello stesso immobile concesso in locazione l'imprenditore esercitava l'attività di bar con annessa tabaccheria, la seconda attività non è stata sospesa e si poneva il problema di come determinare il credito di imposta.

Il diritto a fruire del credito di imposta era poi subordinato alla **categoria catastale** dell'immobile condotto in locazione.

Infatti, il diritto a fruirne era limitato agli immobili classificati catastalmente come **C/1**, cioè negozi e botteghe.

Erano **esclusi** dal beneficio, ad esempio, gli immobili concessi in locazione agli **esercenti arti e professioni**.

Inoltre erano esclusi anche gli immobili compresi negli atti di **affitto di azienda**.

Inoltre il beneficio era circoscritto esclusivamente al **canone di locazione di marzo**.

Il nuovo credito di imposta sulle locazioni del Decreto Rilancio

Il **nuovo credito di imposta di cui all'art. 28 del Decreto Rilancio** se da una parte è, sotto il profilo oggettivo, più ampio, dall'altra è subordinato alla sussistenza di **numerose condizioni**.

Il credito di imposta non riguarda più solo le botteghe o negozi, ma **tutti gli immobili concessi in locazione a uso non abitativo**.

I predetti immobili devono essere destinati allo **svolgimento dell'attività** industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale dell'attività di lavoro autonomo.

Il legislatore ha attribuito rilevanza, ai fini della spettanza del credito, all'utilizzo effettivo dell'immobile nelle predette attività, cioè all'**uso non abitativo**. E' dunque **irrilevante la classificazione catastale** degli immobili.

La correttezza della soluzione si desume anche dalla citata *Circolare n. 14/E* in quanto l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che il credito di imposta possa essere fatto valere, sia pure con la riduzione alla metà, per gli **immobili ad uso promiscuo**, quindi utilizzati anche per esigenze familiari. In tal caso è evidente come la classificazione catastale dei predetti immobili sia di tipo **abitativo**.

L'ambito applicativo della disposizione è però più ampio rispetto alla precedente norma in quanto attribuiscono il diritto al credito di imposta **anche il pagamento dei canoni di leasing o di concessione** dei medesimi immobili ad uso non abitativo.

Inoltre, il beneficio spetta anche per il canone pagato in caso di **contratto di servizi a prestazioni complesse o di affitto di azienda** comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo.

Le condizioni di accesso al Bonus locazioni del Decreto Rilancio

Le **condizioni** da osservare affinché tragga origine il credito di imposta sono numerose.

In primis, i **ricavi** conseguiti o i compensi percepiti nel periodo di imposta precedente **non devono aver superato il limite di 5 milioni di euro**. Tale limite non trova applicazione per le **strutture ricettive**.

In secondo luogo, deve essersi verificata una **riduzione del fatturato di almeno il 50 per cento in ciascuno dei mesi** per i quali si richiede il credito di imposta. Si tratta dei mesi di marzo, aprile e maggio del 2020.

Il confronto deve essere effettuato con i corrispondenti periodi dell'anno precedente.

Può anche verificarsi che il fatturato non sia diminuito a sufficienza nel mese di marzo e invece la diminuzione abbia superato il 50 per cento per i mesi di aprile e di maggio.

In tal caso il credito di imposta spetterà con riferimento a due sole mensilità.

Per le **strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale**, il credito di imposta potrà essere fatto valere per i mesi di aprile, maggio e **giugno**.

Affinché sorga il credito è necessario che il **pagamento dei canoni venga effettuato**, anche tardivamente, ma **entro il 31 dicembre 2020**.

Calcolare la diminuzione del fatturato

L'applicazione della disposizione prevede, come detto, di verificare preventivamente l'avvenuta diminuzione del fatturato in misura almeno pari al 50 per cento.

La Circolare n. 14/E precisa che la verifica deve essere effettuata avendo riguardo alle prestazioni eseguite nei mesi di marzo, aprile e maggio fatturate o certificate e che, quindi, **hanno partecipato alle rispettive liquidazioni periodiche dei mesi di marzo, aprile e maggio dell'anno 2020**.

Deve quindi essere effettuato un **confronto con i corrispondenti periodi dell'anno precedente**.

L'[Agenzia delle entrate](#) ha anche precisato che al fatturato devono essere **sommati i corrispettivi** relativi alle operazioni effettuate in detti mesi **anche se non rilevanti ai fini Iva**.

L'indicazione vuole significare che non devono essere prese in considerazione le somme incassate che non hanno natura di corrispettivi.

Ad esempio, **non devono essere incluse** nel calcolo le **anticipazioni escluse** dal computo della base imponibile ai sensi dell'**art. 15** del D.P.R. n. 633/1972. Si tratta, ad esempio, delle spese legali anticipate dall'avvocato per il giudizio, oppure il contributo unificato necessario per il processo tributario.

Si tratta di **spese non soggette, ma che non hanno natura di corrispettivi** e per tale ragione non rilevano ai fini della corretta determinazione del fatturato.

A cura di Nicola Forte

Martedì 9 Giugno 2020

Potrebbe esserti utile:

Tool Excel Credito d'imposta locazioni commerciali

Per calcolare il credito d'imposta spettante ogni mese

di **Mattavelli Alessandro e Salvetti Luca**

Aggiornato a Maggio 2020

L'articolo 28 del Decreto Rilancio ha previsto 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 >>](#)
