

Ai gentili Clienti

Loro sedi

CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI NON ABITATIVE

L'articolo 28, D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) introduce un nuovo credito d'imposta per le locazioni di immobili di imprese e professionisti; va segnalato che rispetto al precedente *bonus* contenuto nell'articolo 65, D.L. 18/2020 (Decreto Cura Italia), il nuovo credito d'imposta presenta molte e significative differenze.

Il nuovo credito d'imposta

L'articolo 28, D.L. 34/2020 introduce il nuovo *bonus* destinato ai locatari degli immobili commerciali, concesso potenzialmente per tre mensilità.

La nuova disposizione si rivolge ad una platea più ampia degli immobili che conferiscono il diritto a fruire del *bonus*: su ogni tipologia di immobile può infatti essere calcolato il credito d'imposta, a patto che si tratti di **un immobile diverso da quelli a destinazione abitativa**. Il *bonus* quindi spetterà non solo ai negozi, ma anche ad uffici, capannoni, magazzini, laboratori artigianali, etc..

L'immobile può essere impiegato per qualunque tipo di attività economica, posto che la norma fa riferimento all'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Il credito d'imposta interessa, oltre alle imprese, anche i lavoratori autonomi, così come gli enti non commerciali per gli immobili impiegati nell'attività istituzionale.

Il credito d'imposta, oltre alle locazioni strettamente intese, interessa anche altre fattispecie contrattuali: infatti, in caso di **contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo** destinato allo svolgimento dell'attività, spetta il credito d'imposta nella misura del 30% dei relativi canoni pagati.

Si segnala che il *bonus* compete anche in relazione ai canoni di locazione finanziaria.

Sono poi agevolabili anche i canoni di concessione, aspetto che interessa particolarmente attività che conducono gli impianti sportivi di proprietà pubblica (si pensi, ad esempio, ai complessi natatori e simili).

Per fruire del beneficio è necessario che i canoni siano stati pagati.

I vincoli

Un punto importante da verificare riguarda un doppio requisito, **la verifica dimensionale e la contrazione di fatturato**:

- per la possibilità di beneficiare del *bonus ex* D.L. 34/2020 è infatti richiesto che il locatario presenti 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; questo vale ad eccezione delle strutture ricettive, che possono beneficiare del credito d'imposta indipendentemente dal monte ricavi dichiarato nello scorso periodo d'imposta;

- il credito d'imposta è commisurato all'importo versato nel periodo d'imposta 2020 con riferimento a ciascuno **dei mesi di marzo, aprile e maggio** e per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale con riferimento a ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, **il credito d'imposta spetta a condizione che abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il cinquanta per cento rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.**

La fruizione del *bonus*

Ad accomunare i 2 *bonus* va registrata la necessità **che il canone sia stato pagato**: mentre nel precedente *bonus* la necessità di pagamento del canone era stata imposta dall'Agenzia con al circolare n. 8/E/2020, nel presente *bonus* è la stessa norma a riconoscere il credito d'imposta solo con riferimento ai canoni che siano stati effettivamente pagati.

Il fatto che la norma si riferisca a un "importo versato nel periodo d'imposta 2020" sembra consentire la spettanza del credito anche ove i canoni (riferiti alle mensilità agevolate) avvenga successivamente rispetto alla scadenza contrattuale, purché il pagamento avvenga entro il 31 dicembre 2020 (facendo riferimento a soggetti per con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). Tale vincolo non si legge nel chiarimento proposto dall'Agenzia per il *bonus* recato dal D.L. 18/2020, nel qual caso potrebbe essere agevolabile il canone di marzo anche se pagato nel 2021.

La questione non è trascurabile, considerando il fatto che molti conduttori hanno chiesto ai locatori moratorie nel pagamento dei canoni di locazione, per cui non è remota l'ipotesi per cui detti canoni potranno essere pagati il prossimo anno.

Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (quindi nel modello Redditi 2021 per il periodo d'imposta 2020), ovvero in compensazione tramite modello F24 (occorrerà capire se sarà utilizzabile il codice tributo approvato per il credito d'imposta *ex* D.L. 18/2020, ovvero, come più probabile, ne sarà approvato uno specifico).

Il credito d'imposta introdotto dal D.L. 34/2020 non è cumulabile con il credito d'imposta previsto dal D.L. 18/2020, in relazione alle medesime spese sostenute.

Entrambi i crediti d'imposta richiamati possono essere oggetto di cessione ai sensi dell'articolo 122, D.L. 34/2020: a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto e fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari di tali crediti d'imposta, in luogo dell'utilizzo diretto, possono optare per la cessione, anche parziale, degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

I cessionari utilizzano il credito ceduto anche in compensazione; tale credito deve essere usufruito dal cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.

La quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Tale opportunità non è però immediatamente utilizzabile, in quanto occorre attendere un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate con il quale verranno definite le modalità attuative, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica.

Il confronto tra i *bonus* per le locazioni

	Articolo 65, D.L. 18/2020	Articolo 28, D.L. 34/2020
Ammontare <i>bonus</i> →	60% canone pagato	60% canone pagato
Aspetto soggettivo →	Imprese	Imprese, professionisti e ENC (anche per attività istituzionale)
Requisito dimensionale →	NO	Ricavi 2019 max 5 milioni (eccezione alberghi)
Tipologia immobile →	C/1	Qualunque (purché non abitativo)

Per Unicom Srl
 Dott.ssa Annabella Perucca.