

STUDIO BONTEMPELLI

Commercialisti

Dr. Mauro Bontempelli
Dr. Marco Garrone

Dr. Emanuele Finaldi
Dr. Paolo Lombardi

Dr.ssa Paola Tazzer

**Ai sigg.
Clienti dello Studio**

Circolare 16/2020

Milano, 07 giugno 2020

Oggetto: Credito d'imposta per canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo

Una delle principali misure contenute nel Decreto Rilancio (art. 28) è il Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 14/E del 06 giugno fornisce alcuni importanti chiarimenti.

Soggetti beneficiari:

- 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 – rientrano anche le stabili organizzazioni di soggetti non residenti, i soggetti in regime forfetario e gli imprenditori e le imprese agricole.
- Le strutture alberghiere e agrituristiche a prescindere al volume di ricavi e compensi registrati nel periodo d'imposta precedente;
- Gli enti non commerciali.

Ambito oggettivo:

Il credito è riconosciuto in due diverse percentuali:

- **60%** per i canoni di locazione, di leasing (operativo e non finanziario) 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;
- **30%** per i 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 industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale dell'attività di lavoro autonomo.

STUDIO BONTEMPELLI

Commercialisti

Dr. Mauro Bontempelli
Dr. Marco Garrone

Dr. Emanuele Finaldi
Dr. Paolo Lombardi

Dr.ssa Paola Tazzer

Si precisa, che il credito d'imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione anche in relazione agli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo utilizzati promiscuamente, qualora il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio di arte o professione.

Gli immobili ad oggetto devono essere utilizzati per lo svolgimento delle attività sopra indicate, a prescindere dalla categoria catastale.

Requisiti:

Il credito è riconosciuto a condizione che:

- I soggetti esercenti attività economica, abbiano subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi in ciascuno di mesi di marzo, aprile e maggio di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente**. Tale verifica deve essere fatta mese per mese, di conseguenza il credito potrebbe non spettare per tutti e tre i mesi. La verifica del calo di fatturato va eseguita prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei tre mesi di riferimento e che hanno partecipato alla liquidazione periodica, cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini Iva. Si ricorda, a chi emette fatture differite, di prendere come riferimento la data dei DDT.
- Per gli enti non commerciali non è prevista la verifica del calo di fatturato con riferimento all'attività istituzionale; che dovrà essere fatta per la parte relativa all'attività commerciale eventualmente svolta.
- Il canone deve essere stato corrisposto ed è necessario conservare il documento contabile con quietanza di pagamento al fine di dimostrare l'effettivo pagamento. Qualora non sia stato ancora corrisposto il canone, la possibilità di utilizzare il credito rimane sospesa finchè il locatario non provvede al pagamento (da effettuarsi entro il 2020);
- E' prevista però per il locatario la possibilità di cedere al locatore il credito, a titolo di pagamento del canone, fermo restando che deve essere pagata la differenza dovuta rispetto alla cessione pattuita.

Modalità di utilizzo

Il credito è utilizzabile:

STUDIO BONTEMPELLI

Commercialisti

Dr. Mauro Bontempelli
Dr. Marco Garrone

Dr. Emanuele Finaldi
Dr. Paolo Lombardi

Dr.ssa Paola Tazzer

- In compensazione tramite modello F24 da **presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dell’Agenzia delle Entrate**, con il **seguito codice tributo: “6920”**;
- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta di sostenimento della spesa;
- tramite cessione al locatore o concedente, oppure ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari. Per tale modalità è necessario attendere il provvedimento dell’Agenzia delle Entrate che definirà le modalità attuative. Si precisa però che il cessionario potrà utilizzare a sua volta il credito, o in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto, oppure in compensazione in F24, ma la quota non utilizzata nell’anno non potrà essere utilizzata negli anni successivi e non potrà essere richiesta a rimborso.

Si ricorda, infine, che il credito in oggetto non è cumulabile con il credito d’imposta introdotto dal decreto “Cura Italia” per botteghe e negozi.

Restiamo a vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento e approfondimento dovesse essere necessario.

Cordiali saluti.

Studio Bontempelli
Commercialisti