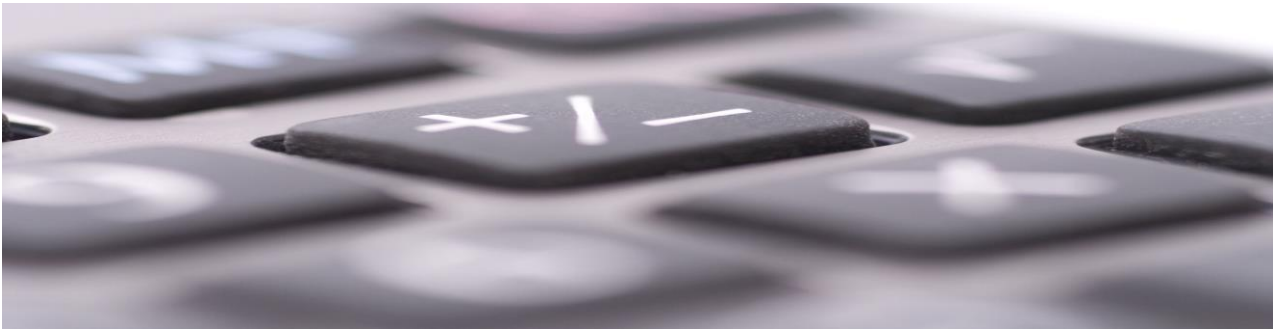




**CIRCOLARE N. 15/2020 DEL 8/6/2020 -
DECRETO "RILANCIO" (Decreto-legge n. 34 del 19/5/2020) – focus su
art. 28 relativo a credito d'imposta sulle locazioni (aggiornato)**

Gentile Cliente,

nella presente Circolare verrà analizzata la previsione di cui all'art. 28 del D.L. n. 34/2020 "Rilancio" e relativa al credito d'imposta concesso ai conduttori di immobili ad uso non abitativo.



(ART. 28) RIPROPOSIZIONE CREDITO D'IMPOSTA SULLE LOCAZIONI

Nel presente articolo viene riproposta riveduta e corretta la misura agevolativa già contenuta nel D.L. "Cura Italia" che consentiva di dedursi subito il 60% del canone di locazione per botteghe e negozi (codice catastale C/1).

Ovviamente, tale nuovo credito d'imposta è stato salutato dagli operatori come una delle misure (tra le poche a dire il vero) davvero efficaci nel drammatico momento attuale e capace da dare sollievo alle finanze di Professionisti ed Imprenditori.

Vediamolo insieme.

La misura questa volta ha come **ambito oggettivo** tutti gli immobili ad uso non

abitativo (senza la previsione di specifici codici catastali necessari per la sua fruizione da parte dei contribuenti) destinati allo svolgimento di attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Le **mensilità interessate** dalla misura agevolativa sono marzo, aprile, e maggio (aprile, maggio e giugno per le "strutture alberghiere", le quali sono meglio specificate nella Circolare n. 14 del 6/6/2020 dell'Agenzia delle Entrate).

I **beneficiari** del credito d'imposta sono:

- Ditte individuali;
- Società di persone;
- Società di capitali e assimilate;
- Stabili organizzazioni di soggetti esteri;
- Professionisti e Studi Associati di Professionisti;
- Ditte individuali e Professionisti in regime forfettario o in regime dei minimi;
- Imprenditori ed imprese agricole.

La Circolare n. 14 del 6/6/2020 dell'Agenzia delle Entrate prevede inoltre che possano fruire del credito d'imposta di cui all'art. 28 del D.L. n. 34/2020 anche i Professionisti che utilizzano la propria abitazione promiscuamente come ufficio (vedi par. 3, pag. 10); l'unica limitazione è nell'entità del credito fruibile, la quale invece di essere pari al 60% del canone risulterà pari al 50%.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2522866/Circolare+14+del+6+giugno+2020+_Credito+Imposta+locazioni+DLRilancio+.pdf/06ca2faa-319d-f4dc-1b4b-0683e6152133

L'**importo del credito** d'imposta sarà ordinariamente pari al:

- 60% del canone mensile versato.

Tuttavia, la percentuale diminuisce per i seguenti operatori:

- 50% del canone mensile versato dai Professionisti per i canoni di locazione delle abitazioni utilizzate promiscuamente come ufficio;
- 30% del canone mensile versato per gli affitti d'azienda e i contratti a prestazioni complesse (es. *coworking*).

Si fa presente che la grande novità rispetto al "vecchio" credito d'imposta sulle locazioni consiste nella sua fruibilità anche da parte di Professionisti ed Enti non commerciali.

La **tipologia di contratti interessata** è la seguente:

1. Contratti di locazione;
2. Contratti di *leasing immobiliare* (in base alla Circolare n. 14 del 6/6/2020 dell'Agenzia delle Entrate non sono agevolabili i *leasing finanziari* in quanto a suo dire non sono assimilabili a contratti di locazione bensì a contratti di compravendita con annesso finanziamento);
3. Contratti di locazione d'azienda;
4. Contratti di servizio a prestazioni complesse (es. *coworking*).

Se quanto sopra costituisce una buona notizia, è controbilanciata dalle seguenti **condizionalità per fruire del credito d'imposta**:

1. I contribuenti non devono aver avuto ricavi o compensi maggiori di **5 milioni** di euro nel 2019 (tale requisito non viene richiesto per le "strutture alberghiere");
2. Il canone di locazione deve essere stato **versato** dal Conduttore;
3. Il contribuente deve aver subito una diminuzione del fatturato e dei compensi di almeno il **50%** rispetto allo stesso mese del periodo precedente (**ad esempio, per fruire del credito di imposta su aprile 2020 occorre verificare la citata flessione di fatturato in aprile 2020 rispetto ad aprile 2019**).

La norma prevede una **duplice modalità di utilizzo del credito**, vuoi in dichiarazione, vuoi subito in F24 in compensazione senza passare dal modello dichiarativo.

In data 6/6/2020 è stata pubblicata sul sito dell’Agenzia delle Entrate la risoluzione n. 32/2020 che istituisce il codice tributo da utilizzare, ovvero il **6920**, e conseguentemente dal 7/6/2020 risulta possibile procedere con le compensazioni.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2522862/risoluzione+F24+art.+28+DL+Rilancio.pdf/0ba0d92f-f671-3b2b-8552-7555fa225a04>

Ai sensi del comma 5 dell’articolo 28 ai fini della fruizione del credito d’imposta occorre che i **canoni siano pagati entro il 31/12/2020**; conseguentemente, per coloro che hanno sospeso i canoni con i proprietari oltre tale data appare opportuno ridiscutere gli accordi e procedere con i pagamenti entro la fine di quest’anno.

In sostanza, la fruizione del credito d’imposta rimane sospesa sino al pagamento dei canoni, ma questo deve avvenire entro il 31/12/2020 pena la decadenza dal beneficio.

Si fa altresì presente che coloro che hanno fruito sul mese di marzo 2020 del credito d’imposta “botteghe” previsto dall’art. 65 del D.L. n. 18/2020 “Cura Italia” non potranno fruire sullo stesso mese del credito d’imposta previsto dall’art. 28 del D.L. n. 34/2020 “Rilancio”: in sostanza non sono cumulabili.

Il conduttore che fruisce del credito d’imposta può decidere di optare per lo “**sconto in fattura**”, ovvero scomputare l’importo del credito dal canone da pagare al proprietario.

Il proprietario a sua volta si “approprierà” del credito d’imposta potendolo a sua volta utilizzare in compensazione per le sue imposte oppure inserendolo nella dichiarazione dei redditi 2021 (quest’ultima soluzione è obbligatoria per i privati).

Il **nuovo credito d’imposta sulle locazioni può essere ceduto a soggetti terzi** come previsto dall’art. 122 del D.L. n. 34/2020 “Rilancio” e ciò fino al 31/12/2021.

Chiaramente tale possibilità viene incontro a coloro che sono rimasti chiusi con le attività produttive e dunque privi di tributi da compensare in proprio, e che non avessero trovato un accordo con il proprietario per fruire dello “sconto in fattura”.

Per questi operatori, risulta possibile cedere a terzi il credito monetizzandolo subito (probabilmente rinunciando però a qualcosa nella compravendita).

Dr. Roberto Cassanelli – Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Anche per questa previsione normativa occorre attendere un provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate che regoli procedura e opzioni (che saranno da effettuarsi solo in via telematica).

Lo Studio è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti,

Dr. Roberto Cassanelli