

Circolare di Studio n.06 del 2020**CREDITO D'IMPOSTA PER I CANONI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO E AFFITTO D'AZIENDA**

A decorrere dal 19 maggio 2020, data di pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto legge n.34 del 2020 (c.d. **Decreto Rilancio**), viene riconosciuto nei confronti di imprese e professionisti, colpiti dall'emergenza da covid-19, un **credito d'imposta pari al 60 per cento del canone mensile** di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività commerciale, artigianale, industriale, all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, agricola e di interesse turistico.

Rispetto al precedente credito di imposta previsto dall'art. 65 del d.l. n.18 del 2020 "Cura Italia", è stata ampliata la platea dei soggetti che potrebbero beneficiare dell'agevolazione.

L'ampliamento della potenziale platea di soggetti interessati dall'agevolazione è riconducibile al fatto che il credito di imposta sia stato esteso alle seguenti fattispecie:

- contratti di locazione anche diversi dai C/1;
- contratti di leasing e contratti di concessione di immobili ad uso non abitativo;
- contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto di azienda purchè all'interno del contratto vi sia almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività.

1. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire del credito d'imposta i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione con ricavi o compensi, nell'anno d'imposta 2019, non superiori ad euro 5 milioni.

Alle strutture alberghiere e agrituristiche, a differenza degli altri beneficiari, il credito d'imposta spetta indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nell'anno 2019.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

Il credito d'imposta spetta anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione ai canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.

2. AMMONTARE DEL CREDITO D'IMPOSTA E REQUISITI DA POSSEDERE

Il credito d'imposta è pari al 60 per cento dell'importo versato nel periodo di imposta 2020 con riferimento ai mesi di marzo, aprile e maggio e spetta a condizione che:

- i soggetti locatari esercenti attività economica abbiano subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi** nel mese di riferimento dell'anno 2020 di **almeno il cinquanta per cento** rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.
- Il **canone di locazione** sia stato **effettivamente pagato** al locatore entro il 31 dicembre 2020.

NOTA BENE: per le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale Il credito d'imposta è pari al 60 per cento dell'importo versato con riferimento ai mesi di aprile, maggio e giugno 2020.

Infine, si fa presente che 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 commerciale, artigianale, industriale, all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, agricola e di interesse turistico, il credito d'imposta spetta nella misura del 30 per cento dei relativi canoni.

3. COME SI PUO' UTILIZZARE IL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta è utilizzabile:

- nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;
- in compensazione successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

Il credito d'imposta non è cumulabile con il credito d'imposta per botteghe e negozi riconosciuto dal decreto "Cura Italia" in relazione alle medesime spese sostenute.

A decorrere dal 19 maggio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari del credito d'imposta possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione del credito, anche parziale, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito ed altri intermediari finanziari.

4. ESEMPIO E CASO PRATICO

Attraverso un breve esempio numerico cercheremo di chiarire meglio il funzionamento dell'agevolazione.

Prendiamo ad esempio un'impresa che detiene in locazione un fabbricato di categoria D e corrisponde al locatore, per il mese di marzo, un canone di affitto mensile di euro 10.000. (l'esempio prende in considerazione esclusivamente il mese di marzo).

In questo caso al fine di poter beneficiare del credito di imposta pari ad euro 6.000 (10.000 x 60%) il contribuente dovrà verificare il possesso congiunto dei seguenti requisiti:

- che il fatturato di marzo 2020 sia inferiore di oltre il 50% rispetto a quello di marzo 2019;
- che il canone di affitto di marzo 2020 sia stato effettivamente pagato entro e non oltre il 31 dicembre 2020.

Supponendo che:

- si sia verificata la diminuzione di fatturato di oltre il 50%;
- il canone di marzo sia stato versato al locatore;

il locatario (colui che ha in affitto l'immobile) avrà diritto al credito di imposta pari ad euro 6.000.

Stessa verifica dovrà essere effettuata per il mese di aprile e maggio 2020.

ATTENZIONE: Quanto riportato nella presente circolare non costituisce parere *pro-veritate*.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Data

01/06/2020

Firma

Dott. Antonio Dinami

Dott. Marco Figlioli

Roma – Via Rocca Priora, 6
 Tel. 06/ 64 80 32 46
 e-mail: a.dinami@studiodinami.com
 Sito: www.studiodinami.com

Milano (MI) – Via Correggio, 63
 e-mail: a.dinami@studiodinami.com
 Sito: www.studiodinami.com