Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 62/2020

Pordenone, 29 Maggio 2020

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.

Il primo aspetto che occorre notare della nuova disposizione è la più ampia platea 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

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01345130932

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

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 di 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).

Da rammentare che 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. Evidentemente la sovrapposizione potrebbe verificarsi con riferimento al canone del mese di marzo; per tale mensilità il bonus può spettare solo con riferimento ad uno dei due provvedimenti.

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 (ma lo stesso è previsto anche per i crediti d'imposta per

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it

l'adeguamento degli ambienti di lavoro *ex* articolo 120, nonché per quello riguardante la sanificazione e l'acquisto di DPI *ex* articolo 125), 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 *bonus*	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)
Fattispecie contratto	Locazioni	Locazioni, *leasing*, contratti di servizi, affitto azienda e concessioni
Mesi di fruizione	Marzo	Marzo aprile maggio (aprile maggio giugno per attività stagionali)

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it

Requisito	soggetti diversi da allegato 1 e 2, D.P.C.M. 11 marzo 2020	Riduzione fatturato mensile almeno 50% rispetto all'anno precedente

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it