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

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

CIRCOLARE N. 74/2020

Pordenone, 6 Luglio 2020

Ai gentili Clienti

Loro sedi

CREDITO D'IMPOSTA LOCAZIONI NON ABITATIVE – I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

L'articolo 28, D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) prevede un credito d'imposta per le locazioni di immobili di imprese e professionisti. Tale credito d'imposta, pari al 60% del canone di locazione pagato, può essere utilizzato in compensazione a partire dalla data del pagamento del canone stesso, utilizzando il codice tributo 6920 approvato con la **risoluzione n. 32/E del 6 giugno 2020.**

L'Agenzia delle entrate è intervenuta a commento di tale previsione attraverso la **circolare n. 14/E del 6 giugno 2020**; di seguito di riportano schematicamente i principali chiarimenti forniti.

Immobili agevolabili	Il credito d'imposta può essere calcolato su ogni tipologia di immobile, a patto che si tratti di un immobile diverso da quelli a destinazione abitativa. Il *bonus* quindi spetterà non solo ai negozi, ma anche a uffici, capannoni, magazzini, laboratori artigianali, etc.
Impiego degli immobili	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. L'Agenzia delle entrate chiarisce che l'elemento rilevante è la destinazione effettiva dell'immobile, non la categoria catastale.
Soggetti che possono beneficiare del credito d'imposta	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 (l'impiego nell'attività istituzionale dell'immobile consente all'ente di ottenere il credito d'imposta indipendentemente dalla riduzione del fatturato). L'Agenzia chiarisce che il *bonus* spetta tanto ai forfettari, quanto alle imprese agricole, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.
Mensilità agevolabili	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.
Contratti agevolabili	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

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

	canoni pagati. Malgrado la formulazione letterale della norma, l'Agenzia afferma che il *bonus* non compete per i canoni di locazione finanziaria (*leasing*), ma solo per i canoni di locazione operativa. 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).
Volume di ricavi	Per 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 limite non vale per le strutture ricettive, che possono beneficiare del credito d'imposta indipendentemente dal monte ricavi dichiarato nello scorso periodo d'imposta (l'Agenzia individua tali soggetti attraverso il codice attività che deve rientrare nella categoria 55 Ateco).
Riduzione di fatturato	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 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente. Quindi il bonus potrebbe essere riconosciuto anche solo per una o due delle mensilità. L'Agenzia chiarisce che occorre far riferimento alle operazioni che hanno partecipato alla liquidazione dell'Iva del mese di riferimento, compresi i corrispettivi non rilevanti ai fini Iva. Siccome l'elemento rilevante è il momento di effettuazione dell'operazione: • per le fatture immediate occorre far riferimento alla data fattura; • per le fatture differite occorre far riferimento alla data dei DDT di riferimento.
Utilizzo	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 con lo specifico codice tributo 6920.
Cessione del credito	A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto e fino al 31 dicembre 2021, i soggetti beneficiari del credito, in luogo dell'utilizzo diretto, possono optare per la cessione, anche parziale, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Nel caso di cessione del credito al locatore, necessariamente il locatario dovrà corrispondere la differenza tra credito ceduto e canone. 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 dal cessionario non può essere utilizzata negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Le verifiche saranno condotte nei confronti del cedente per quanto riguarda i requisiti di spettanza del credito, mentre avverranno nei confronti del cessionario in relazione al corretto utilizzo di questo.
Canone agevolabile	Il canone agevolabile è quello effettivamente pagato al locatore. Nel caso in cui le spese condominiali siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di

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

	locazione e tale circostanza risulti dal contratto, l'Agenzia delle entrate afferma che anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

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

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