



# Studio Sarragioto

Dottori commercialisti \* Revisori legali

**Gianni Sarragioto**  
giannisarragioto@sarragioto.it  
**Riccardo Gavassini**  
riccardogavassini@sarragioto.it



Ordine dei Dottori  
commercialisti  
e degli Esperti contabili  
di Padova

**Filippo Carraro**  
filippocarraro@sarragioto.it  
**Alberto Riondato**  
albertoriondato@sarragioto.it  
**Alessandra Bassi**  
alessandrabassi@sarragioto.it  
**Giorgia Sarragioto**  
giorgia@sarragioto.it  
**Edoardo Franco**  
edoardofranco@sarragioto.it  
**Marco Beghin**  
marco@sarragioto.it



**Lo Studio Informa:** Circolare di approfondimento n. 20 del 08/06/2020



## IL CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI DI LOCAZIONI PAGATI PREVISTO DAL DECRETO "RILANCIO"

### Riferimenti normativi:

- art. 28 Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio);
- circolare Agenzia delle Entrate n. 14/E del 6 giugno 2020
- Risoluzione 32/E del 06 giugno 2020

Tra le misure a sostegno alle imprese e all'economia, l'art. 28 del "Decreto Rilancio" prevede la possibilità di ottenere un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione sugli immobili effettivamente pagato nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020.

### Chi sono i soggetti ammessi

La norma dispone che ai 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 alla data di entrata in vigore del decreto, spetta un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, di leasing 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.

Lo stesso art.28 citato prevede inoltre che sono altresì **INCLUSI** tra i beneficiari:

- le **strutture alberghiere** e agrituristiche, prescindendo dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente;
- gli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Tra gli **esercenti attività d'impresa, arte o professione** sono ricompresi:

- gli **imprenditori individuali** e delle società in nome collettivo e in accomandita semplice che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato;
- gli **enti e società** indicati nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b), TUIR;
- le **stabili organizzazioni** di soggetti non residenti;
- le persone fisiche e le associazioni che esercitano arti e professioni, producendo reddito di lavoro autonomo.

Inoltre non essendo prevista alcuna distinzione tra le attività, devono ritenersi inclusi nell'ambito soggettivo:

- i soggetti in regime **forfetario**;



- gli imprenditori e le **imprese agricole**, sia che determinino per regime naturale il reddito su base catastale, sia quelle che producono reddito d'impresa.

Sono **ESCLUSI**, coloro che svolgono attività commerciali non esercitate abitualmente o attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente, producendo conseguentemente redditi diversi.

### Ambito oggettivo

Il credito d'imposta è stabilito in misura percentuale (**60 o 30 per cento**) in relazione ai **canoni per locazione** degli immobili ad uso non abitativo e ai canoni per servizi o affitto d'azienda.

Il legislatore ha, dunque, assimilato alla locazione, anche l'ipotesi in cui il bene è condotto sulla base di un **contratto di leasing**.

Sul punto la circolare 14/E del 06.06.2020 ritiene che siano inclusi i contratti di **leasing cd. operativo** (o di godimento) mentre sarebbero esclusi i **leasing finanziari** (o traslativi), perché assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento.

Possono consentire il riconoscimento del credito d'imposta anche i **contratti di servizi** a prestazioni complesse o di affitto d'azienda, purché l'oggetto di tali accordi includa almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Per quanto concerne i contratti aventi ad oggetto l'**affitto d'azienda**, rientrano le ipotesi in cui l'affitto d'azienda includa la concessione in locazione o godimento di almeno un immobile destinato allo svolgimento dell'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.

Per gli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di **lavoro autonomo**, rientrano nell'ambito di applicazione del credito anche gli **immobili adibiti promiscuamente** all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili. Ne consegue che il credito di imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione.

Per quanto riguarda gli **enti non commerciali**, la disposizione è applicabile anche nel caso in cui gli immobili locati, sempre diversi da quelli ad uso abitativo, siano utilizzati ai fini dell'attività istituzionale.

Nel caso in cui l'ente non commerciale svolga, nel medesimo immobile, anche attività commerciale, il credito d'imposta sarà attribuito in relazione al canone di locazione afferente alle due sfere (istituzionale e commerciale) e nel rispetto dei differenti requisiti individuati dalla norma.

### Requisit: la riduzione del fatturato del 50%

Il bonus è applicabile ai soggetti esercenti attività economica che abbiano subito una **diminuzione del fatturato** o dei corrispettivi in ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio di **almeno il 50%** rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

### Modalità di calcolo della riduzione del fatturato

Ai fini della **modalità di calcolo** per la verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi, occorre evidenziare che il calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, rispettivamente, ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2019 e del 2020, da confrontare al fine di verificare la riduzione percentuale disposta dall'art. 28 del decreto Rilancio, va eseguito prendendo a riferimento le operazioni eseguite nei mesi di marzo, aprile e maggio fatturate o certificate, e che, conseguentemente, hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini IVA.

Il **calo del fatturato** o dei corrispettivi deve essere verificato mese per mese. Quindi può verificarsi il caso, ad esempio, che spetti il credito d'imposta solo per uno dei mesi elencati.

Il credito d'imposta ammonta:

- al **60 per cento** del canone locazione degli immobili ad uso non abitativo;
- al **30 per cento** del canone nei casi contratti di affitto d'azienda.

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. Per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale, invece sarà commisurato con riferimento all'importo versato per ciascuno dei mesi di aprile, maggio e giugno.

Ovviamente è necessario che il canone sia stato **corrisposto** per poter fruire del credito. Quindi nel caso in cui il canone non sia stato corrisposto la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento.

Tra l'altro, nelle ipotesi in cui in considerazione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 si verifichi una **modifica ai contratti** in essere con l'effetto di ridurre l'ammontare dei canoni da corrispondere, ai fini della determinazione del credito d'imposta canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda è necessario considerare le somme effettivamente versate.

Di conseguenza, nelle ipotesi in cui il pagamento non è ancora avvenuto non sarà possibile fruire in via anticipata del credito; resta ferma tuttavia la possibilità di **cedere il credito** d'imposta al locatore a titolo di pagamento del canone.

In questo caso, il **versamento del canone** è da considerarsi avvenuto contestualmente al momento di efficacia della cessione. Ciò poiché, considerata la finalità della norma di ridurre l'onere che grava in capo al locatario, è possibile fruire del credito attraverso la cessione dello stesso al locatore o conducente del credito di imposta, fermo restando che in tal caso deve intervenire il pagamento della differenza tra il canone dovuto ed il credito di imposta.

Occorre evidenziare che nel caso in cui le **spese condominiali** siano state pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, è stato evidenziato che anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

### **Cosa prevede la circolare n. 14/E del 6 giugno 2020 dell'Agenzia delle Entrate?**

Con la circolare n. 14/E del 6 giugno 2020 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative sull'utilizzo del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, previsto dal decreto Rilancio. In particolare, è necessario che il canone sia stato corrisposto per poter fruire del credito; quindi nell'ipotesi in cui il canone non sia stato corrisposto, la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del pagamento. Nel caso in cui, in ragione dell'emergenza da Covid-19 si verifichi una modifica ai contratti con l'effetto di ridurre l'ammontare dei canoni, ai fini della determinazione del bonus è necessario considerare le somme effettivamente versate.

### **Modalità di utilizzo del credito**

Il credito d'imposta è utilizzabile:

a) **in compensazione**, nel modello F24 (**codice tributo 6920**, istituito con la risoluzione n. 32/E/2020)

#### **Ad esempio**

Si supponga un canone di locazione sugli immobili di 2.000 euro pagato rispettivamente per i mesi di marzo e aprile da parte del conduttore che ha i requisiti necessari per poter fruire del credito d'imposta.

Il contribuente matura un credito d'imposta di 2.400 euro (2.000 euro X 2 = 4.000 X 60% = 2.400). Lo stesso soggetto deve effettuare entro il 16 giugno 2020 versamenti relativi al saldo 2019 e acconto 2020 IRES pari a 3.000 euro. Può utilizzare il credito d'imposta di 2.400 euro, dovendo di fatto versare solo 600 euro.

b) **nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa; a tal riguardo l'Agenzia ha chiarito che occorre fare riferimento alla dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui la spesa per il canone è stata sostenuta. Inoltre, in considerazione della circostanza che la norma fa riferimento al canone «versato», per utilizzare il credito nella predetta dichiarazione dei redditi, è necessario che risulti pagato nel 2020;

c) può essere **ceduto**: al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito. In relazione al cessionario, la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In tali casi, il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.

Il credito d'imposta rilevato come **componente positivo** dal conduttore non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e al valore della produzione ai fini IRAP.

In relazione al cessionario, invece, qualora il valore nominale del credito ceduto sia maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, emerge una **sopravvenienza attiva** che concorre alla formazione del reddito e del valore della produzione netta ai fini IRAP secondo le ordinarie modalità.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Arsego, 08 giugno 2020

Studio Sarragioto

