



Dott. Massimo Nastro
Commercialista — Revisore contabile

Infostudio

N. 362020 del 25.09.2020

Tax credit locazioni commerciali

Le novità del DL di Agosto

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa circa la nuova formulazione del credito di imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'art. 28 del DL 19.05.2020, n. 34 (cd "Decreto Rilancio"), alla luce delle modifiche apportate ad opera del DL Agosto (art. 77 co. 1 del DL 104/2020).

Gli allegati da consultare:

Il nuovo credito di imposta per le locazioni.....

I soggetti beneficiari: soglia del 5 milioni e calo del fatturato

L'oggetto del contratto

Misura del credito d'imposta

Modalità di utilizzo

**Via Sebastiano Veniero, 17 - 80125 Napoli
Via Della Moscova, 40/1 - 20121 Milano
Tel/Fax. +390816107208 - 0236591502
info@studionastro.it**



Dott. Massimo Nastro
Commercialista — Revisore contabile

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Il nuovo credito di imposta per le locazioni

Nel nuovo Decreto Rilancio (DL 19.05.2020 n. 34, pubblicato in GU Serie Generale n. 128 del 19-05-2020 - Suppl. Ordinario n. 21)

tra le misure di sostegno ad imprese, famiglie e lavoratori piegati dall'emergenza sanitaria Covid-19, riappare con una nuova e diversa formulazione il credito d'imposta del 60% sulle locazioni non commerciali.

I soggetti beneficiari: soglia del 5 milioni e calo del fatturato

Il nuovo credito di imposta si applica 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 presente decreto.

Per i soggetti solari →	• occorre fare riferimento all'esercizio chiuso al 31.12.2019 .
Per i soggetti non solari →	• occorre fare riferimento all'esercizio precedente già chiuso (es: 01.06.2018 – 31.05.2019)

In caso di superamento della predetta soglia non sarà possibile accedere al beneficio in commento.

→ Dalla verifica della predetta soglia sono tuttavia esonerate le **strutture alberghiere e agrituristiche** (codice ATECO 55), che potranno beneficiare del credito indipendentemente dalla soglia di ricavi o compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.



Per effetto delle modifiche apportate dal DI di Agosto, l'esenzione è estesa anche alle **strutture termali**.



Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con **Circolare 14/2020**, potranno accedere al beneficio anche gli **imprenditori individuali, le snc e le sas**, indipendentemente dal regime contabile adottato e le **persone fisiche e le associazioni** che producono reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del TUIR. Saranno ammessi quindi i soggetti in **regime forfettario** (L.190/2014) e gli **imprenditori e le imprese agricole** (anche qualora abbiano esercitato l'opzione per la tassazione su base catastale).



Dott. Massimo Nastro
Commercialista — Revisore contabile



Ai sensi del comma 4), la misura si applica anche agli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione agli immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'**attività istituzionale**.

⇒ Rimangono invece esclusi tutti i soggetti che producono redditi diversi in quanto l'attività **non** è svolta **abitualmente**.

Inoltre, condizione necessaria per i soggetti esercenti **attività economica** è quella di aver subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50%** nel mese in cui si intende usufruire del credito d'imposta rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente.

Per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione, **non è richiesta** la verifica del calo del fatturato per

i soggetti che hanno **iniziato l'attività a partire dal 1° gennaio 2019**;

i soggetti che, a far data dall'insorgenza dell'**evento calamitoso**, hanno il domicilio fiscale o la sede operativa nel territorio di **comuni colpiti** dai predetti eventi i cui stati di emergenza erano ancora in atto alla data di dichiarazione dello stato di emergenza da COVID-19 (31 gennaio 2020).

È possibile che il calo del fatturato si verifichi con riferimento anche ad uno solo dei mesi agevolabili: in tal caso, il credito spetterà solo per tale mese e non per gli altri in cui non è stata superata la soglia del 50%.



Dott. Massimo Nastro

Commercialista — Revisore contabile

L'oggetto del contratto

Saranno agevolati i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso **non abitativo** destinati allo svolgimento dell'**attività industriale, commerciale, artigianale, agricola**, di **interesse turistico** ovvero **utilizzati** per l'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro **autonomo**. La misura si applica inoltre ai contratti:

↳ di **leasing "operativo"**; devono ritenersi invece esclusi i contratti di leasing **"finanziario"** in quanto i rischi relativi al bene rimangono in capo al conduttore;

↳ di **concessione**;

↳ di servizi a **prestazioni complesse**, in cui oltre alla **gestione passiva** di **percezione di canoni** di locazione/affitto relativi a una **pluralità di immobili**, vengono forniti **servizi complementari e funzionali** alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare; esempio: spazi di *coworking*;

↳ di **affitto d'azienda**;

↳ aventi ad oggetto immobili adibiti **promiscuamente** all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale del soggetto esercente attività di lavoro autonomo;

↳ aventi ad oggetto immobili ad uso **abitativo** ma **strumentali** all'attività di **Bed and Breakfast** svolta in via imprenditoriale.

Misura del credito d'imposta



Il DL di Agosto ha esteso il **periodo** oggetto di agevolazione, inizialmente previsto per i mesi di marzo, aprile e maggio ovvero di aprile, maggio e giugno per le strutture turistico-ricettive, rispettivamente ai mesi di **giugno**, per la generalità dei soggetti ammessi al beneficio, e di **luglio** per le predette strutture.

Pertanto, il credito d'imposta spetta in misura pari al **60%** dell'ammontare mensile di canoni di locazione, di leasing o di concessione, versato nel periodo di imposta 2020



Dott. Massimo Nastro
Commercialista — Revisore contabile



con riferimento a ciascuno dei mesi di **marzo, aprile, maggio e giugno**;



per le **strutture turistico ricettive con attività solo stagionale**, con riferimento a ciascuno dei mesi di **aprile, maggio, giugno e luglio**.

Il credito è **ridotto al 20%** dei predetti canoni nel caso di imprese esercenti attività al dettaglio che abbiano superato la soglia di 5 milioni nel periodo di imposta precedente.

Nel caso di contratti di **servizi a prestazioni complesse** o di **affitto di azienda**, invece, l'importo agevolabile scende al **30%**.

Anche in questo caso, trova applicazione la **misura ridotta pari al 10%** dei canoni corrisposti, per le imprese esercenti attività al dettaglio che abbiano superato la soglia di 5 milioni nel periodo di imposta precedente.



NOTA BENE - Rileveranno tutti i versamenti effettuati sino al 31.12.2020 e relativi alle predette mensilità. 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. Nel caso di versamenti **anticipati**, sarà necessario invece individuare e riparametrare i pagamenti riferibili alle sole mensilità oggetto di agevolazione.

→ Con riferimento alla documentazione da produrre e conservare ai fini della fruizione e di una successiva eventuale verifica, in assenza di un'espressa previsione normativa sul tema, occorre rifarsi alle proprie regole generali di determinazione del reddito, avendo riguardo di conservare il documento contabile (contratto, ricevuta, fattura, etc...) insieme alla relativa quietanza di pagamento.

Modalità di utilizzo

Il credito d'imposta è utilizzabile:

direttamente dal conduttore:

- in diminuzione dall'imposta lorda dovuta, mediante indicazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa (quindi nel modello **Redditi 2021** per l'anno **2020**).
- in compensazione orizzontale in delega F24, utilizzando il codice tributo "**6920**" della sezione Erario, compilando l'anno di riferimento nel formato "**AAAA**" ed indicando le somme in corrispondenza della colonna la colonna "**Importo a credito compensati**" (**Ris. 32/E/2020**)



Dott. Massimo Nastro
Commercialista — Revisore contabile

dal cessionario del credito (incluso il locatore) entro e non oltre il 31.12.2021:

in compensazione orizzontale in delega F24, utilizzando il codice tributo "6931" della sezione Erario, compilando l'anno di riferimento nel formato "AAAA" (anno della prima cessione del credito) ed indicando le somme in corrispondenza della colonna la colonna "Importo a credito compensati" (Ris. 39/E/2020)

Napoli, lì 25 settembre 2020

STUDIO NASTRO

Dott. Massimo Nastro

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di vostro interesse

**Via Sebastiano Veniero, 17 - 80125 Napoli
Via Della Moscova, 40/1 - 20121 Milano
Tel/Fax. +390816107208 – 0236591502
info@studionastro.it**