

Informative e news per la clientela di studio

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..

Per fruire del beneficio è necessario che i canoni siano stati pagati.

I vincoli

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*

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, 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.

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 <i>bonus</i>	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, <i>leasing</i> , contratti di servizi, affitto azienda e concessioni
Mesi di fruizione	Marzo	Marzo aprile maggio (aprile maggio giugno per attività stagionali)
Requisito	soggetti diversi da allegato 1 e 2, D.P.C.M. 11 marzo 2020	Riduzione fatturato mensile almeno 50% rispetto all'anno precedente



Coschignano
Gorgone
Grandes

STUDIO CONSULENTI ASSOCIATI

Commercialisti
Consulenti del Lavoro
Revisori Legali

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

L'elaborazione dei testi, anche se curata e revisionata, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze, e non può essere considerata consulenza specifica.