

2020

I crediti d'imposta sulle locazioni



SERCAM ADVISORY è una società di consulenza formata da professionisti iscritti agli Ordini dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma e dei Revisori Contabili e dei Consulenti del Lavoro, di provata ed assoluta esperienza nel settore gestionale amministrativo e fiscale.

Continuative attività di collaborazione con i primari studi professionali in Italia hanno consentito al management di acquisire una professionalità consolidata, permettendo all’impresa di disporre di un’elevata conoscenza nel settore della consulenza societaria, tributaria, consulenza del lavoro, consulenza di direzione e organizzazione aziendale e della consulenza e assistenza alle Persone Fisiche. Il nostro know-how è messo a completa disposizione del cliente al fine di fornire servizi di assistenza con soluzioni esaustive ed integrate in ambito tributario fiscale ed amministrativo. Il grado di differenziazione professionale posseduto dai membri del team permette all’azienda di offrire servizi che spaziano dalla consulenza fiscale, societaria, contabile, amministrativa, alla consulenza del lavoro fino alla consulenza organizzativa e finanziaria per privati e società.

La creazione di un rapporto continuativo, curato e diretto con ogni nostro cliente è un obiettivo primario del gruppo. Facciamo dell’affidabilità nella gestione delle diverse attività finanziarie e contabili la nostra arma vincente, in modo da porci come baluardo per il Cliente nell’attività di accompagnamento nella soluzione delle problematiche imprenditoriali.

SERCAMADVISORY è attiva negli ambiti di:

1. Consulenza aziendale
2. Internazionalizzazione
3. Finanza agevolata e progettazione
4. Servizi alle Imprese.

Offre, inoltre, consulenza, formazione, informazione e servizi qualificati nel campo della finanza agevolata e dei bandi pubblici (europei, nazionali, regionali).

In particolare operiamo per:

- Europrogettazione
- Screening dei Finanziamenti Europei e Regionali
- Ricerca dei Partner
- Consulenza per fundraising
- Finanziamenti agli enti locali
- Finanziamenti agli enti no profit
- Alta formazione

I crediti d'imposta sulle locazioni

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il **D.L. 18/2020**, “**Decreto Cura Italia**” ha introdotto un **credito d'imposta per l'anno 2020**:

- ai **soggetti esercenti attività d'impresa** (ne sono esclusi i lavoratori autonomi);
- nella misura del **60%** dell'ammontare del **canone di locazione** relativo al mese di **marzo 2020**;
- per gli **immobili rientranti nella categoria catastale C/1**.

Il credito d'imposta non è riconosciuto alle attività considerate essenziali di cui agli **allegati 1 e 2** del **D.P.C.M. 11.03.2020** ed è utilizzabile esclusivamente in **compensazione con modello F24**.

Nelle **circolari AdE 8/E/2020** e **11/E/2020** l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti, in particolare:

- il credito d'imposta matura esclusivamente a seguito dell'avvenuto **pagamento del canone**;
- sono **esclusi** dall'ambito applicativo dell'agevolazione i contratti di locazione di **immobili rientranti nelle altre categorie catastali**, diverse dalla C/1, anche se aventi destinazione commerciale (come ad esempio la categoria D/8), nonché gli immobili utilizzati nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda o di affitto di ramo d'azienda;
- qualora le **spese condominiali** siano state pattuite come voce unitaria con il canone di locazione, e tale circostanza risulti dal contratto, possono concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta;
- nel caso di contratto di locazione con **canone unitario comprendente sia il negozio (C/1) che una pertinenza (C/3)** il **credito di imposta spetta sull'intero canone**, in quanto la pertinenza rappresenta un **accessorio rispetto al bene**

principale, purché tale pertinenza sia utilizzata per lo svolgimento dell'attività.

L'importo può essere utilizzato, come precisato nella **risoluzione 13/E/2020 a partire dal 25 marzo 2020 esclusivamente in compensazione**, utilizzando il **modello di pagamento F24**, da presentare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate utilizzando il **codice tributo “6914”**.

Nell'ambito del **D.L. 34/2020**, c.d. **“Decreto Rilancio”** è stato introdotto un nuovo, specifico e più ampio **credito d'imposta sulle locazioni**. In particolare, la nuova agevolazione viene riconosciuta in favore:

- dei **soggetti esercenti attività d'impresa**;
- dei **soggetti esercenti arte o professione**;
- degli **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti,

con **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni** di euro conseguiti nel periodo d'imposta precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del decreto.

Il credito spetta:

- 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;
- nella misura del **30%** 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 delle medesime attività.

Il credito di imposta è riconosciuto alle **strutture alberghiere e agrituristiche a prescindere** dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.

L'agevolazione prevista è commisurata **all'importo versato nel periodo d'imposta 2020** con riferimento a ciascuno dei mesi

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

Il credito d'imposta spetta a condizione che i soggetti esercenti attività economica 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. **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 tre mesi.

Per gli **enti non commerciali** non è prevista tale verifica con riferimento all'attività istituzionale. Per questi soggetti, quindi, il requisito da rispettare ai fini della **fruizione del credito d'imposta** (oltre al non aver conseguito nell'anno precedente flussi reddituali in misura superiore a 5 milioni di euro) è che l'immobile per cui viene corrisposto il canone abbia una **destinazione non abitativa e sia destinato allo svolgimento dell'attività istituzionale**.

La **circolare AdE 14/E/2020** ha chiarito che il credito spetta a **prescindere dalla categoria catastale** dell'immobile, rilevando l'effettivo utilizzo dello stesso nelle **attività menzionate nella norma** (industriale, commerciale, artigianale, agricola e di interesse turistico).

In relazione agli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, l'Agenzia ha precisato che 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**: in tal caso tuttavia il credito di imposta è riconosciuto sul **50% del canone di locazione**, a condizione che **il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile** adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione.

In merito all'**ambito soggettivo di applicazione della norma**, la **circolare AdE 14/E/2020** ha chiarito che rientrano nell'agevolazione:

- gli **imprenditori individuali**, le **snc** e le **sas** che producono reddito d'impresa indipendentemente dal regime contabile adottato;
- gli **enti e società** indicati nell'**articolo 73, comma 1, lett. a) e b), Tuir**;
- le **stabili organizzazioni di soggetti non residenti** di all'**articolo 73, comma 1, lett. d), Tuir**;
- le **persone fisiche** e delle **associazioni** di cui all'**articolo 5, comma 3, lett c), Tuir** che esercitano arti e professioni.

Sono inclusi anche i soggetti in **regime forfetario** e gli **imprenditori e le imprese agricole**, sia che determinino per **regime naturale il reddito su base catastale**, sia quelle che producono **reddito d'impresa**, mentre sono **esclusi coloro che svolgono attività commerciali non esercitate abitualmente** o attività di **lavoro autonomo non esercitate abitualmente** che producono **redditi diversi ex articolo 67, comma 1, lett. i) e l), Tuir**.

Con la **risoluzione AdE 32/E/2020** è stato istituito il **codice tributo “6920”** per la compensazione del credito, da presentare esclusivamente attraverso i **servizi telematici dell’Agenzia delle entrate**, fermo restando la necessità, per poter operare la compensazione, che il **canone risulti pagato**.

Il credito d'imposta può essere **utilizzato anche nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa** o, in alternativa **può essere ceduto**.

La cessione può avvenire a favore del **locatore/concedente**, oppure di altri soggetti, **compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari**, con facoltà di successiva cessione del credito per questi ultimi.

Nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia oggetto di cessione al locatore il versamento del canone è da considerarsi avvenuto

contestualmente al **momento di efficacia della cessione**, nei confronti dell'amministrazione finanziaria. In altri termini, in questa particolare ipotesi è possibile fruire del credito anche in assenza di pagamento, fermo restando, però, che deve intervenire **il pagamento della differenza dovuta rispetto all'importo della cessione pattuita**.

Infine in merito alla **cumulabilità** con il credito d'imposta di cui al **D.L. 18/2020** l'Agenzia, dopo aver ribadito **il divieto di cumulo** in relazione ai canoni di locazione pagati relativi **al mese di marzo**, ha precisato che nel caso in cui non sia ancora stato utilizzato il credito d'imposta per botteghe e negozi, ad esempio nell'ipotesi di **pagamento non avvenuto del canone di locazione**, è possibile optare per il credito d'imposta previsto dall'**articolo 28 del Decreto Rilancio**, fermo restando **il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi**.