



STUDIO TRIBUTARIO VALUTARIO ASSOCIATO

www.stvaroma.it

DR. DARIO STATERA
DR. SERGIO CORIA
DR. FRANCESCO BASILE
DR. FABIO LARUSSA
DR. MARIO TOMEI
DR. FEDERICA RE
DR. ANTONELLO LUPARELLI
DR. ADRIANO REALI

Roma, 8/6/2020

BOLLETTINO INFORMATIVO n.10/2020

Con la circolare 14/E e la risoluzione 32/E, entrambe emanate nella giornata di sabato 6 giugno, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni necessarie per l'utilizzo immediato del credito d'imposta sulle locazioni previsto dall'articolo 28 del DL 34/2020, c.d. "decreto rilancio".

Innanzitutto è stato istituito il codice tributo **6920**, necessario per utilizzare il credito d'imposta nel modello F24; lo stesso dovrà essere esposto nella sezione Erario, indicando il 2020 come anno di riferimento.

Nel caso in cui, quindi, i canoni di locazione siano stati già pagati e il contribuente possieda i requisiti previsti, l'utilizzo in F24 può avvenire fin da subito.

Passiamo ora in rassegna i principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare di cui sopra:

Leasing finanziario

Secondo l'Agenzia il credito d'imposta compete solo in relazione a contratti di leasing operativo, mentre rimangono esclusi i leasing finanziari, che prevedono la possibilità di acquisizione della proprietà dell'immobile.

Tipologia dell'immobile

L'agevolazione spetta a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, quindi anche se il bene è accatastato come appartamento, purché lo stesso sia effettivamente destinato allo svolgimento di un'attività industriale, commerciale, artigianale, agricola o di interesse turistico, ovvero di lavoro autonomo.

Cessione del credito al locatore

La circolare amplia notevolmente la possibilità di cessione del credito al locatore, stabilendo che lo stesso può essere ceduto in conto pagamento canone, purché avvenga il pagamento del residuo 40% (o 70% nel caso di affitto di azienda) del canone stesso. La precisazione è molto importante, perché

dalla lettera della norma sembrava che si dovesse pagare il canone per intero per poter far maturare il credito d'imposta. Ovviamente affinché la procedura possa essere attivata occorre l'accordo del locatore.

Calo del fatturato

Viene confermato che il calcolo deve essere effettuato separatamente per ciascuno dei 3 mesi interessati dall'agevolazione, che quindi potrebbe spettare per un mese sì e per gli altri no, ad esempio. Per gli enti non commerciali, in relazione all'attività istituzionale, tale requisito non è richiesto.

Modalità di cessione del credito

Le modalità di cessione di questo, così come degli altri crediti d'imposta previsti dai vari provvedimenti anti-COVID 19, dovranno essere stabilite da un apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Riportiamo infine per comodità di consultazione le caratteristiche del credito d'imposta che avevamo indicato nel nostro precedente bollettino:

Credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili e per l'affitto d'azienda (art. 28)

Il credito d'imposta spetta a imprese, lavoratori autonomi ed enti non commerciali che nel 2019 hanno avuto ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro; peraltro alle strutture alberghiere e agrituristiche spetta a prescindere dal volume di ricavi del 2019.

Ulteriore condizione per la fruizione del credito d'imposta è che nel mese di riferimento, ossia marzo, aprile e maggio, si sia verificato un calo del fatturato almeno del 50% rispetto al mese corrispondente del 2019.

Il credito spetta sui canoni di locazione, leasing o concessione di immobili non abitativi destinati allo svolgimento di attività di impresa o di lavoro autonomo, ovvero dell'attività istituzionale degli enti non commerciali, nonché sui canoni di affitto d'azienda, comprensivi di almeno un immobile ad uso non abitativo.

Il credito sorge soltanto dopo l'avvenuto pagamento dei canoni ed è pari al 60% (30% in caso di affitto d'azienda) dei canoni relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio; è necessario che il pagamento dei canoni venga effettuato entro il 2020.

L'agevolazione non è cumulabile con quella prevista, per il solo mese di marzo, per gli immobili C/1, non è soggetta né a IRPEF né a IRES né a IRAP e può essere utilizzata in compensazione nel modello F24 o ceduta a terzi.