Coronavirus Fase 2 - DL Rilancio - Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda - Chiarimenti per imprese, autonomi ed enti non commerciali

Circolare 430 del 15/06/2020 - Fiscale e Societario

L'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 32/E rende noto che ha istituito il codice tributo "6920" che consente alle imprese la compensazione con modello F24, utilizzando i servizi telematici delle Entrate.

È quindi possibile (dal 6 giugno 2020) utilizzare il credito d'imposta calcolato sul canone mensile per la locazione, il leasing o la concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di attività industriali, commerciali, artigianali, agricole.

Con la circolare n. 14 l'Agenzia delle Entrate fornisce i primi **chiarimenti sull'utilizzo della misura agevolativa** prevista dall'articolo 28 del decreto Rilancio.

Il credito d'imposta è pari al 60% del canone locazione degli immobili ad uso non abitativo e al 30 % del canone nei casi contratti di affitto d'azienda.

L'importo da prendere a riferimento è quello versato nel periodo d'imposta 2020 per ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio.

È comunque necessario che il canone sia stato corrisposto. In caso di mancato pagamento la possibilità di utilizzare il credito d'imposta resta sospesa fino al momento del versamento. Se il canone invece è stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio parametrandole alla durata complessiva del contratto.

Quando le spese condominiali sono pattuite come voce unitaria all'interno del canone di locazione e tale circostanza risulti dal contratto, anche le spese condominiali possano concorrere alla determinazione dell'importo sul quale calcolare il credito d'imposta.

Destinatari

Beneficia del credito d'imposta per canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda chi svolge 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 Rilancio. 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. Vi rientrano anche gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti. Per questi ultimi

l'eventuale svolgimento di attività commerciale in maniera non prevalente rispetto a quella istituzionale non pregiudica la fruizione del credito d'imposta anche in relazione a quest'ultima attività. Si ritengono inclusi i forfetari e le imprese agricole. Sono inclusi anche coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica stagionale; in tal caso, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli relativi al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno.

Requisiti per l'accesso

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 cinquanta per cento 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. La condizione del calo del fatturato si applica esclusivamente ai locatari esercenti attività economica. 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 inoltre chiarisce che il credito spetta a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, rilevando l'effettivo utilizzo dello stesso nelle attività sopra menzionate.

Modalità di utilizzo

Il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione, 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 o del 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 o concedente 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. Le modalità attuative delle disposizioni relative alla cessione del credito d'imposta saranno definite nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate previsto per le altre misure emanate per fronteggiare l'emergenza da COVID-19.

Il credito è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa oppure in compensazione (articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 24) successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni. La compensazione avviene utilizzando il modello F24 da presentare esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate e indicando il codice tributo "6920".

Rivolgersi a

Task Force Coronavirus: Paola Roveda (cell. 335 7986795 - roveda@ali.legnano.mi.it).

Fonte: https://ali.mediatria.com/servizi/fiscale-e-societario/circolari/coronavirus-fase-2-dl-rilancio-credito-dimposta-per-i-canoni-di-locazione-degli-immobili-a-uso-non-abitativo-e-affitto-dazienda-chiarimenti-per-imprese-autonomi-ed-enti-non-commerciali