

Da: Circolare STUDIO NVT <antonio.toscano@associatinv.it>
Inviato: mercoledì 10 giugno 2020 17:02
A: STUDIO NVT
Oggetto: bonus locazioni uso non abitativo

[View this email in your browser](#)



DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
REVISORI CONTABILI
CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE
CONSULENTI DEL LAVORO

BONUS AFFITTI (CAUSA COVID-19)

Il 16 giugno 2020 i contribuenti potranno già utilizzare in compensazione nel modello F24 - utilizzando il codice tributo 6920 - il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda previsto dal decreto Rilancio. È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 14/E del 2020, sulle modalità di utilizzo del bonus.

Bonus affitti a utilizzo immediato. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la circolare 6 giugno 2020, n. 14/E, che detta i primi chiarimenti sulle modalità di fruizione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda introdotto dall'art. 28 del decreto Rilancio.

Perimetro di applicazione

Al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il legislatore ha riconosciuto 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 di entrata in vigore del decreto (2019);**
 - che hanno subito nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020 (per coloro che svolgono un'attività alberghiera o agrituristica stagionale, i mesi da prendere a riferimento ai fini del credito d'imposta sono quelli relativi al pagamento dei canoni di aprile, maggio e giugno) una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente,**
- un credito d'imposta nella misura del 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione di immobili a 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.**

[Ipotesi di calcolo](#)

Il calcolo del fatturato e dei corrispettivi relativi, rispettivamente, ai mesi di marzo, aprile e maggio del 2019 e del 2020, deve essere eseguito considerando le operazioni effettuate nei predetti mesi, fatturate e certificate, che hanno partecipato alla liquidazione periodica del mese di marzo 2019 (rispetto a marzo 2020), aprile 2019 (rispetto ad aprile 2020) e maggio 2019 (rispetto a maggio del 2020), cui vanno sommati i corrispettivi relativi alle operazioni effettuate in detti mesi non rilevanti ai fini IVA.

Pertanto, nel calcolo dell'ammontare del fatturato del mese di marzo 2020 e 2019, rilevante per il controllo del requisito della riduzione, andranno escluse le fatture differite emesse nei citati mesi (entro il giorno 15) relative a operazioni effettuate nel corso dei mesi di febbraio 2020 e 2019, mentre andranno incluse le fatture differite di marzo 2020 e 2019 emesse entro il 15 aprile 2020 e 2019.

Il credito d'imposta spetta:

- alle strutture alberghiere e agrituristiche, prescindendo dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente.
- agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti (relativamente al costo sostenuto per il canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale).

L'Agenzia non ha invece preso posizione su coloro che hanno iniziato l'attività da giugno dell'anno scorso, i quali in assenza del rispetto della condizione del calo di fatturato, non potrebbero beneficiare del credito. Alla luce del dettato letterale della norma, si auspica che sia il Parlamento a intervenire in sede di conversione del decreto per correggere il tiro e riconoscere il bonus anche in assenza del requisito del fatturato se il contribuente ha avviato l'attività dal 1° gennaio 2019.

Tra i soggetti ammessi al credito d'imposta, la circolare n. 14/E/2020 include espressamente i contribuenti forfettari.

Ammontare del credito d'imposta

Il credito d'imposta è stabilito in misura percentuale, pari al:

- 60% per i canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo;
- 30% in relazione ai canoni dei contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

I canoni devono essere relativi a un contratto di locazione così come identificato dall'art. 1571 e seguenti c.c., la cui disciplina è regolata dalla legge n. 392/1978, ovvero relativi alle ipotesi in cui il godimento degli immobili avviene a seguito di un provvedimento amministrativo di concessione cui, solitamente, accede una convenzione di stampo privatistico che disciplina i rapporti tra le parti.

In relazione agli immobili destinati all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo, si precisa che rientrano nell'ambito di applicazione del credito d'imposta anche gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente che sono ammortizzabili, nel rispetto delle condizioni previste all'art. 54 TUIR. Ne consegue che il credito di imposta è riconosciuto sul 50% del canone di locazione. Ciò a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; infatti, in tale ipotesi, il credito di imposta non potrà essere riconosciuto con riferimento ai canoni relativi all'immobile ad uso promiscuo, ma solo con riferimento all'immobile adibito ad attività professionale in via esclusiva.

Condizione necessaria per poter fruire del credito è il pagamento del canone di locazione; quindi in caso di mancato pagamento la possibilità di utilizzare il credito

d'imposta resta sospesa fino al momento del versamento.

Nel caso in cui l'ammontare del canone sia stato rideterminato per tener conto dell'attuale contingenza economica rispetto a quello originariamente pattuito, il credito d'imposta deve essere commisurato sul canone rideterminato.

Esempio n. 1

Si supponga che un canone di locazione originariamente pattuito pari a 2.000 euro sia stato rideterminato dal mese di marzo 2020 a 1.500 euro.

Il conduttore - in presenza delle condizioni richieste dalla norma- ha diritto al credito d'imposta nella misura di 1.200 euro per il mese di marzo 2020 e di 900 euro per i mesi di aprile e maggio 2020.

Invece, nel caso in cui il canone sia stato versato in via anticipata, sarà necessario individuare le rate relative ai mesi di fruizione del beneficio parametrando alla durata complessiva del contratto.

Esempio n. 2

Si supponga un canone di locazione di 2.000 euro e che il conduttore possa pagare al proprietario 800 euro in denaro e 1.200 euro sotto forma di bonus fiscale. Sarà ovviamente necessaria l'accettazione da parte del conduttore. La cessione del credito permette al conduttore di ridurre la propria esposizione finanziaria nei confronti del locatore e a quest'ultimo di utilizzare il credito cedutogli per il pagamento di debiti tributati (i.e. IMU).

Modalità di utilizzo del credito

Il credito d'imposta è utilizzabile

a) in compensazione, nel modello F24 (codice tributo 6920, istituito con la [risoluzione n. 32/E/2020](#))

Ad esempio

Si supponga un canone di locazione di 2.000 euro pagato rispettivamente per i mesi di marzo e aprile da parte del conduttore che ha i requisiti necessari per poter fruire del credito d'imposta.

Il contribuente matura un credito d'imposta di 1.600 euro. Lo stesso soggetto deve effettuare entro il 16 giugno 2020 versamenti relativi al saldo 2019 e acconto 2020 IRES pari a 2.000 euro. Può utilizzare il credito d'imposta di 1.600 euro, dovendo di fatto versare solo 400 euro.

b) nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa; a tal riguardo l'Agenzia ha chiarito che occorre fare riferimento alla dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui la spesa per il canone è stata sostenuta. Inoltre, in considerazione della circostanza che la norma fa riferimento al canone «versato», per utilizzare il credito nella predetta dichiarazione dei redditi, è necessario che risulti pagato nel 2020;

c) può essere ceduto: al locatore o al concedente o ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione del credito. In relazione al cessionario, la quota di credito non utilizzata nell'anno non può essere utilizzata negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso. In tali casi, il credito non utilizzato può essere oggetto di ulteriore cessione solo nell'anno stesso.

Il credito d'imposta rilevato come componente positivo dal conduttore non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e al valore della produzione ai fini IRAP.

In relazione al cessionario, invece, qualora il valore nominale del credito ceduto sia maggiore rispetto al corrispettivo pattuito con il cedente, emerge

una sopravvenienza attiva che concorre alla formazione del reddito e del valore della produzione netta ai fini IRAP secondo le ordinarie modalità.

*** * ***

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o informazione.

Studio Natale Valdevies Toscano & Partners – Dottori Commercialisti associati

Piazza Alda Merini, 18 - 74121 Taranto

tel. (+39)-099/7722212 / fax (+39)-099-7728119

e-mail: antonio.toscano@associatinv.it - internet: www.associatinv.it

*** * ***

Lei riceve la presente informativa perché il suo indirizzo di posta elettronica è stato inserito nella Mailing-List dello Studio Natale-Valdevies-Toscano e Partners. Se desidera non ricevere in futuro le Circolari di Studio può comunicarlo all'indirizzo: antonio.toscano@associatinv.it

Questo è un messaggio generato automaticamente dal sistema. Non utilizzare "reply" o "rispondi" all'indirizzo mittente, perché è una casella non presidiata e i messaggi verranno cestinati. Qualsiasi ulteriore informazione potrà essere chiesta al responsabile fiscale e/o del lavoro di riferimento.

*** * ***

Informativa ai sensi del codice della Privacy (D. Lgs. 196 - 30/06/2003).

Le informazioni contenute nella presente e-mail e negli eventuali allegati devono essere nella disponibilità del solo destinatario.

Se avete ricevuto per errore la presente comunicazione, siete pregati di darcene immediata notizia (rispondendo a questo stesso indirizzo e-mail) e di procedere alla cancellazione di questo messaggio dal Vostro sistema. E' proibito e potrebbe essere fonte di violazione di legge qualsiasi uso, comunicazione, copia o diffusione dei contenuti di questo messaggio da parte di chi lo abbia ricevuto per errore

Studio Natale Valdevies Toscano & Partners

Piazza Alda Merini, 18 - 74121 Taranto – Tel. 099/7722212 - Fax 099/7728119

C.F. e P. IVA 02408940738

info@associatinv.it

www.associatinv.it

This email was sent to antonio.toscano@associatinv.it

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

COMMERCIALISTA · PIAZZA ALDA MERINI, 18 · TARANTO, TA 74121 · Italy

