

AGEVOLAZIONI

Decreto Rilancio: credito d'imposta per canoni di locazione di immobili non abitativi

di Debora Reverberi



La bozza del c.d. “Decreto Rilancio” prevede, all’articolo 31, un **credito d'imposta per canoni di locazione, di leasing e di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati allo svolgimento di determinate attività.**

L'ambito applicativo soggettivo del nuovo credito d'imposta comprende i seguenti beneficiari, a condizione che abbiano conseguito **ricavi o compensi non superiori a 5 milioni di euro nel periodo d'imposta precedente:**

- esercenti attività d'**impresa**;
- esercenti **arti e professioni**.

Il credito d'imposta è riconosciuto in particolare **alle strutture alberghiere indipendentemente dall'ammontare del volume d'affari del periodo d'imposta precedente.**

L'agevolazione si applica inoltre **agli enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione al canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo **destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale.**

L'ambito applicativo oggettivo del credito d'imposta comprende gli **immobili a uso non abitativo destinati allo svolgimento delle seguenti attività:**

- industriale;
- commerciale;
- artigianale;
- agricola;

- di interesse turistico;
- di esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo;
- di svolgimento dell'attività istituzionale per gli enti non commerciali.

L'intensità del credito d'imposta è diversamente modulata in funzione del contratto in dipendenza del quale l'immobile è nella disponibilità del soggetto beneficiario:

- in caso di **contratti di locazione, leasing e concessione di immobili** spetta un **credito d'imposta pari al 60 % del canone mensile versato**;
- 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 dell'attività, spetta un **credito d'imposta pari al 30% del canone mensile versato**.

L'importo dei canoni su cui calcolare il credito d'imposta corrisponde al **quantum versato con riferimento a ciascuno dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020**.

La spettanza dell'agevolazione ai **soggetti locatari esercenti attività economica** è subordinata ad un **test sul fatturato**: il credito d'imposta spetta infatti a condizione che il locatario abbia subito una **diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente**.

Le modalità di fruizione del credito d'imposta per il locatario contemplano sia la possibilità di **utilizzo diretto**, sia la **facoltà di cessione**:

- **utilizzo in compensazione** ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), **previa pagamento dei canoni di riferimento**;
- **utilizzo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa**;
- **cessione del credito d'imposta al locatore o al concedente** a fronte di uno **sconto** di pari ammontare sul canone da versare;
- **cessione del credito d'imposta ad altri soggetti**, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, **con facoltà di successiva cessione del credito**.

Nel caso in cui il locatario si avvalga della facoltà di **cessione del credito al locatore o concedente**, quest'ultimo può fruire del credito d'imposta con le seguenti modalità:

- **nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto**, in misura pari allo sconto praticato sul canone di locazione;
- **in compensazione** ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), in misura pari allo sconto praticato sul canone di locazione, **a decorrere dal mese successivo alla cessione**.

Il credito d'imposta non è soggetto a limiti di compensazione e **non concorre**:

- **alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi**;

- **al valore della produzione ai fini Irap;**
- ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi di cui all'[articolo 61 Tuir](#);
- ai fini del rapporto di deducibilità dei componenti negativi di cui all'[articolo 109, comma 5, Tuir](#).

La parziale sovrapposizione in capo ad alcuni soggetti del beneficio in esame con il credito d'imposta per botteghe e negozi dell'[articolo 65 D.L. 18/2020](#) (c.d. "Decreto Cura Italia"), convertito, con modificazioni, dalla **L. 27/2020**, ha indotto il legislatore ad introdurre **l'espresso divieto di cumulo in relazione ai canoni di locazione del mese di marzo**.

Le disposizioni attuative del credito d'imposta sono infine demandate ad un **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da emanarsi entro 20 giorni dall'entrata in vigore** del "Decreto Rilancio".