

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

di Debora Reverberi

Seminario Digital di 3 ore

NOVITÀ IVA IN TEMA DI CESSIONI INTRACOMUNITARIE ED E-COMMERCE

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”.