

AGEVOLAZIONI

Il credito d'imposta per i canoni di locazione commerciale

di **Debora Reverberi**

Seminario di specializzazione

COSTRUIRE UN BUSINESS PLAN PER RICHIEDERE FINANZIAMENTI BANCARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Fra le **agevolazioni** introdotte per **contrastare gli effetti economici e finanziari** derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, che hanno determinato un calo dei ricavi o compensi a fronte di inevitabili costi fissi, l'[articolo 28 D.L. 34/2020](#) (c.d. "Decreto Rilancio") ha istituito un **credito d'imposta per canoni di locazione di immobili destinati all'esercizio di attività d'impresa, anche agricola e di lavoro autonomo, commisurato all'importo versato nel 2020 con riferimento ai canoni dei mesi di marzo, aprile e maggio.**

Il presente contributo offre una **disamina del nuovo tax credit** alla luce dei chiarimenti resi dall'Agenzia delle entrate con la [circolare 14/E/2020](#).

Rapporto col bonus botteghe e negozi

Il nuovo credito d'imposta presenta una **potenziale sovrapposizione, in relazione al canone del mese di marzo 2020, col bonus botteghe e negozi** dell'[articolo 65 D.L. 18/2020](#) (c.d. "Decreto Cura Italia"), che viene arginata tramite l'introduzione di un espresso **divieto di cumulo** nel [comma 8](#) dell'[articolo 28 D.L. 34/2020](#).

Fra le **principali differenze** rispetto al precedente bonus locazioni si segnalano **l'estensione dei soggetti beneficiari anche agli esercenti arti e professioni e agli enti non commerciali, l'irrelevanza della categoria catastale dell'immobile, l'ampliamento delle forme contrattuali ammesse e l'introduzione di una soglia dei ricavi o compensi del periodo d'imposta precedente.**

Ambito applicativo soggettivo

L'**ambito applicativo soggettivo** contempla un'ampia platea di soggetti destinatari, ma soggiace al **rispetto di due soglie finanziarie**.

Sono potenziali **beneficiari del credito d'imposta** i seguenti soggetti:

- **esercenti attività d'impresa, incluse le imprese agricole** anche se determinano il reddito su base catastale e i soggetti in regime forfetario di cui all'[articolo 1, commi 54 e seguenti](#), L. 190/2014;
- **esercenti arti e professioni**, inclusi i soggetti in regime forfetario di cui all'[articolo 1, commi 54 e seguenti](#), L. 190/2014;
- **enti non commerciali**, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, in relazione ai canoni di immobili ad uso non abitativo **destinati allo svolgimento dell'attività istituzionale (come risultanti dall'atto costitutivo o dallo statuto)**, anche nel caso in cui svolgano oltre all'attività istituzionale **un'attività commerciale non prevalente e non esclusiva**.

L'**esercizio non abituale** di attività commerciale o di lavoro autonomo e la **relativa produzione di redditi diversi** ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lettere i\) e l\), Tuir](#) è causa di esclusione dal beneficio.

Le **due soglie finanziarie**, il cui rispetto rappresenta *conditio sine qua non* per beneficiare dell'agevolazione, sono le seguenti:

- **ricavi o compensi del periodo d'imposta precedente non superiori a 5 milioni di euro**, da quantificare tenendo conto delle regole di determinazione del reddito specifiche per la tipologia di soggetto (ad **esclusione delle strutture turistico-ricettive**);
- **fatturato o corrispettivi di ciascun mese di riferimento diminuiti di almeno il 50% rispetto al medesimo mese del periodo d'imposta precedente** (ad esclusione degli enti **non commerciali** nell'immobile adibito esclusivamente ad attività istituzionale).

I **soggetti neocostituiti** privi del parametro storico 2019 di raffronto per la verifica dei flussi reddituali, sono **esclusi dall'agevolazione, fatti salvi i casi di operazioni straordinarie in regime di continuità soggettiva e i casi di conferimento d'azienda e cessioni d'azienda**, nei quali non si è in presenza di un'attività neocostituita, come precisato dall'Agenzia delle entrate in materia di contributo a fondo perduto nella [circolare 15/E/2020](#).

Per quanto riguarda l'**affitto d'azienda** dovrebbe valere lo stesso **principio di assenza di nuova attività sul piano sostanziale**.

Parimenti i soggetti che abbiano conseguito un **fatturato o corrispettivi pari a zero nel medesimo mese sono esclusi**, non essendoci alcuna riduzione.

Le strutture turistico-ricettive

Il limite dei ricavi o compensi del periodo d'imposta precedente **non si applica nell'ipotesi in cui l'attività esercitata consista in un'attività alberghiera o agriturismo, anche stagionale**, ivi intendendo rispettivamente le attività che rientrano nella sezione 55 dei codici Ateco e le strutture che svolgono le attività di cui alla Legge 96/2006 e relative leggi regionali.

Per le strutture turistico-ricettive con attività esclusivamente stagionale l'ambito applicativo temporale slitta di un mese, ovvero ai **canoni pagati nel 2020 in riferimento ai mesi di aprile, maggio e giugno**.

Gli enti non commerciali

In caso di svolgimento promiscuo di attività commerciale e istituzionale nel medesimo immobile il credito d'imposta dovrà essere calcolato in relazione al **canone di locazione afferente ciascuna sfera**, facendo riferimento in caso di contratto di locazione unico a **criteri di allocazione oggettivi (ad esempio quelli utilizzati in contabilità)**.

Per la quota parte di canone riferito alla sfera commerciale vanno verificate entrambe le soglie di ricavi del periodo precedente e di calo di almeno il 50% di fatturato rispetto allo stesso mese del 2019.

In caso di immobile adibito esclusivamente ad attività istituzionale non è richiesta la verifica di calo dei flussi reddituali.

Ambito applicativo oggettivo e misura del credito

L'aliquota del credito d'imposta varia in funzione del contratto in dipendenza del quale l'immobile è nella disponibilità del soggetto beneficiario:

- **in caso di contratti di locazione, locazione operativa** (sono **esclusi** dal chiarimento contenuto nella [circolare AdE 14/E/2020](#) i **leasing finanziari**) 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, inclusi i contratti di *coworking*, o di affitto d'azienda**, comprensivi di almeno un immobile a uso non abitativo destinato allo svolgimento dell'attività d'impresa o lavoro autonomo, spetta un credito d'imposta pari al **30% del canone mensile versato**.

Nel caso in cui il canone di un mese non sia stato corrisposto **il diritto alla fruizione del credito resta sospeso fino all'avvenuto pagamento** e in caso di modifiche contrattuali con variazione in diminuzione del canone l'importo va corrispondentemente ridotto.

Se il canone comprende, secondo contratto, **unitariamente le spese condominiali**, allora anche tale voce concorrerà alla base di calcolo del credito d'imposta.

La spettanza del credito **non dipende dalla categoria catastale dell'immobile**, ma dalla **destinazione all'effettivo svolgimento di un'attività** commerciale, industriale, artigianale, agricola o di interesse turistico.

Sono ammessi **in misura pari al 50% i canoni** di immobili **adibiti promiscuamente** all'esercizio di arte o professione e uso personale, **a condizione che il beneficiario non disponga di altro immobile nel medesimo Comune adibito esclusivamente ad arte o professione**: in tal caso il credito d'imposta spetterà solo sui canoni di quest'ultimo.

Sull'ipotesi di **sublocazione** la [circolare 14/E/2020](#) nulla prevede: potrebbe risultare ammissibile il credito d'imposta sul canone corrisposto dal sublocatario in virtù del rimando agli articoli 1571 e seguenti del codice civile (ivi comprendendo l'articolo 1594 in tema di sublocazione); resta invece **dubbia la possibilità di reiterare il bonus** tra sublocatore, in relazione al canone pagato al locatore, e sublocatario in relazione al canone pagato al sublocatore.

Modalità di fruizione del credito

Il credito d'imposta è **fruibile secondo molteplici modalità**.

Il [comma 6](#) dell'**articolo 28 D.L. 34/2020** disciplina **le modalità di utilizzo diretto del credito d'imposta** dal soggetto beneficiario e l'[articolo 122 del D.L. 34/2020](#) ne disciplina **le modalità di cessione a terzi**:

- **utilizzo diretto nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa;**
- **utilizzo diretto in compensazione**, ai sensi dell'[articolo 17 D.Lgs. 241/1997](#), **successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni**, tramite utilizzo del **codice tributo "6920"** istituito con la [risoluzione AdE 32/E/2020](#);
- **cessione del credito d'imposta, anche parziale, al locatore o ad altri soggetti**, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari, opzionabile **fino al 31.12.2021**.

In caso di utilizzo diretto del credito esso andrà esposto nel quadro RU della dichiarazione del periodo d'imposta di pagamento dei canoni, con separata indicazione della quota utilizzata in detrazione e di quella compensata in F24.

Per le **modalità operative di cessione del credito** manca ad oggi l'emanazione del **provvedimento** del Direttore dell'Agenzia delle entrate.

Il cessionario **può fruire del credito d'imposta con le stesse modalità del cedente:**

- **nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel corso del quale il credito è stato ceduto;
- **in compensazione** ai sensi dell'[articolo 17 D. Lgs. 241/1997](#).

La quota di credito d'imposta non utilizzata dal cessionario nell'anno **non può essere usufruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso**.

Il credito d'imposta non è soggetto a limiti di compensazione, sia per il locatario - fruitore che per il cessionario.

Aspetti fiscali

In relazione al locatario - fruitore il componente positivo di reddito generato è **fiscalmente irrilevante**, non concorrendo:

- **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 del Tuir](#).

In relazione al cessionario, se il valore nominale del credito acquistato è superiore al corrispettivo pattuito, la sopravvenienza attiva generata assume rilevanza fiscale ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini Irap.