

FINANZA AGEVOLATA

Credito d'imposta canoni di locazione - evoluzione normativa

di **Golden Group - Ufficio Tecnico**

Il DL 34/2020 ("DL Rilancio") ha introdotto un credito d'imposta sui canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo, al fine di contenere gli effetti negativi derivanti dalle misure di prevenzione e contenimento connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Rispetto alla sua prima formulazione, la norma sul credito d'imposta in questione ha subito molteplici modifiche, tra cui le ultime introdotte dal DL 73/2021 ("DL Sostegni bis"), che ha prorogato la misura e ne ha esteso il perimetro applicativo.

Imprese turistico - ricettive, Agenzie di viaggio e Tour operator

Le imprese turistico - ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator possono presentare domanda a valere sulla presente misura per i mesi che vanno **da Marzo 2020 a Luglio 2021**. Ai fini dell'individuazione di tali attività occorre fare riferimento ai soggetti che, a prescindere dalla natura giuridica o dal regime fiscale adottato, svolgono effettivamente le attività riconducibili alla **sezione 55 del Codice ATECO**.

Tali soggetti hanno diritto all'agevolazione **indipendentemente dal volume di ricavi e compensi** registrato nel periodo d'imposta precedente. La spettanza del credito d'imposta è inoltre subordinata alla **verifica del calo del fatturato o dei corrispettivi**, che dovrà essere di almeno il 50% rispetto allo stesso mese del 2019.

La verifica deve essere effettuata confrontando ogni mese con il mese corrispondente dell'anno precedente. Quindi, può verificarsi che il requisito del calo del fatturato non risulti soddisfatto su tutto il periodo agevolabile, con la conseguenza che **l'incentivo spetterà solo per alcune mensilità**.

Il bonus è riconosciuto nella misura del **60% dei canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili** ad uso non abitativo e del **50% dell'importo del canone per i contratti di affitto d'azienda**. Nel caso in cui vengano stipulati due contratti differenti relativamente alla stessa struttura, uno per la locazione dell'immobile e uno per l'affitto dell'azienda, il credito d'imposta spetta per entrambi i contratti.

Altre imprese

Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, nonché agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, l'agevolazione è riconosciuta in relazione ai canoni versati nei mesi di **marzo, aprile, maggio e giugno 2020, di ottobre, novembre e dicembre 2020** (questi ultimi solo nei casi specifici sottoindicati) e da **gennaio 2021 fino a maggio 2021**.

Condizioni	Periodo marzo-giugno 2020	Periodo ottobre-dicembre 2020 <small>(solo per alcune categorie *)</small>	Periodo gennaio-maggio 2021
Limite Ricavi/Compensi nel 2019	5.000.000€ (per le attività di commercio al dettaglio tale limite può essere superato)	Senza limite	15.000.000€
Calo Fatturato/Corrispettivi	50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta 2019	50% rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta 2019	30% dell' <u>ammontare medio mensile</u> del periodo 1° aprile 2020 - 31 marzo 2021 rispetto all' <u>ammontare medio mensile</u> del periodo 1° aprile 2019 - 31 marzo 2020

*Il credito d'imposta spetta, per i mesi di **ottobre, novembre e dicembre 2020, esclusivamente:**

- alle imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui **all'Allegato 1** al DL 137/2020 "Ristori" (la tabella individua, mediante i codici ATECO, attività che hanno subito limitazioni ad opera del DPCM 24.10.2020), ovunque abbiano la propria sede;
- alle imprese operanti nei settori riportati **nell'Allegato 2** al DL 137/2020 convertito, nonché alle imprese che svolgono le attività di agenzia di viaggio o tour operator (codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12), che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di **massima gravità e da un livello di rischio alto**.

Il credito d'imposta spetta nella misura del **60%** dei canoni di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo e del **30%** dell'importo del canone per i contratti di servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

Limitatamente alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi o compensi superiori a 5 milioni di euro, l'agevolazione spetta nella misura del **20%** nel primo caso e del **10%** nel secondo.

Fruizione del Credito d'Imposta

Il credito d'imposta è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione tramite F24, **successivamente all'avvenuto pagamento dei canoni**. Il pagamento del canone è ammissibile sia in caso di **pagamento anticipato** nell'anno precedente sia nel caso in cui venga effettuato **nell'anno successivo**. L'eventuale residuo sarà riportabile nei periodi d'imposta successivi e non potrà essere richiesto a rimborso.

Fino al 31 Dicembre 2021 i soggetti beneficiari del credito d'imposta possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, degli stessi crediti al locatore o al concedente o ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Il credito d'imposta è usufruito dal cessionario con le stesse modalità con le quali sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente.

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito che il codice tributo 6920, istituito con la risoluzione n. 32/E del 6 giugno 2020, è utilizzabile per la compensazione del credito d'imposta, anche a seguito delle nuove disposizioni che ne hanno esteso il periodo di applicazione.

Come si evince da quanto riportato nel presente articolo, la misura in oggetto prevede molteplici aspetti da tenere in considerazione. Per tale motivo è opportuno affidarsi ad un professionista per l'analisi che deve essere fatta.